



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM
PEMBATASAN JANGKA WAKTU PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
LOMBOK TENGAH**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

HAIRUL FURKON

NIM. B4B 009 119

PEMBIMBING :

Dr. SITI MALIKHATUN B, SH.,M.Hum

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2011

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM
PEMBATASAN JANGKA WAKTU PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
LOMBOK TENGAH**

Disusun Oleh :

HAIRUL FURKON
NIM. B4B 009 119

Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

Dr. SITI MALIKHATUN B, SH.,M.Hum
NIP.19680924 199001 1 001

H. KASHADI, SH.,MH.
NIP.19540624 198203 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, HAIRUL FURKON dengan ini menyatakan:

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan atau memperoleh Gelar Sarjana di Perguruan Tinggi/ Lembaga Pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Maret 2011

HAIRUL FURKON

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, berkat rahmat dan karuniaNya, petunjuk dan bimbinganNya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul :

***PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM
PEMBATASAN JANGKA WAKTU PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK
TENGAH***

Selama mengikuti pendidikan dan khususnya dalam penulisan tesis ini, penulis telah mendapat bimbingan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tulus dan rasa penghargaan yang sebesar – besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Sudharto, P Hadi, MES, Ph.D. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. dr. Anies, M.Kes., PKK. Selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. Dr. Yos Johan Utama, SH. M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
4. Bapak H. Kashadi, SH, MH. Selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, SH. MS. Selaku Sekretaris I Bidang Akademik Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

6. Bapak Prof. Dr. Suteki, SH. M.Hum. Selaku Sekretaris II Bidang Administrasi Umum dan Keuangan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Ibu Dr.Siti Malkhatun B, SH., MHum. Selaku Pembimbing Pertama Tesis, yang telah membimbing Penulis dengan sabar dalam penulisan tesis ini.
8. Bapak H R Suharto SH., M.Hum. Selaku Reviewer proposal tesis, yang telah memberikan kritik dan saran dalam penulisan tesis ini.
9. Ibu Hj Endang Sri Santi, SH.,M.H. Selaku Reviewer proposal tesis, yang telah memberikan kritik dan saran dalam penulisan tesis ini.
10. Para Staf Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Program Magister Kenotariatan.

Pada kesempatan ini juga sekali lagi penulis ucapkan terima kasih semua pihak yang membantu disertai dengan Do'a mudah–mudahan semua itu menjadi amal baik dan akan mendapat balsan dari Allah SWT, amin ya robbal' alamin.

Semarang, Maret 2011

HAIRUL FURKON

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM PEMBATASAN JANGKA WAKTU PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK TENGAH

Dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat dilaksanakanlah pembangunan, dalam hal melaksanakan pembangunan dibutuhkan dana, dana tersebut diperoleh melalui lembaga perbankan, perbankan dapat memberikan dana/kredit apabila tersedia agunan sebagai jaminan pelunasan utang. Lembaga jaminan di mana tanah sebagai agunannya disebut Hak Tanggungan yang di atur dalam undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Dalam pembebanan Hak Tanggungan undang-undang telah menentukan jangka waktu pendaftarannya pada Kantor Pertanahan yaitu selama 7 hari. Hal tersebut sulit untuk dipenuhi oleh Kantor Pertanahan sendiri, maka ditarik suatu permasalahan mengenai pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dan perlindungan hukum bagi para pihak apabila jangka waktu pendaftaran tersebut tidak dapat dipenuhi.

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dan untuk memperjelas perlindungan hukum terhadap para pihak apabila jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dipenuhi.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, dengan spesifikasi penelitian adalah *deskriptif analitis*, jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Metode analisis data yang digunakan adalah *analisis kualitatif*.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan dapat disimpulkan pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan kabupaten Lombok Tengah belum dapat dilaksanakan sesuai yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan karena banyaknya volume kerja pada Kantor Pertanahan tersebut sedangkan jumlah sarana dan tenaga kerja yang sedikit. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam hal jangka waktu pendaftaran Hak tanggungan tersebut tidak dapat terpenuhi telah ditentukan oleh Undang-Undang, namun dalam praktiknya belum ada PPAT maupun Pejabat Kantor Pertanahan yang diberikan sanksi sesuai yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.

Kata Kunci: Jangka waktu, Pendaftaran Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION TOWARD ANY PARTIES IN THE REGISTRY PERIOD LIMITATION OF BAIL RIGHT IN LAND AFFAIRS OFFICE OF CENTRAL LOMBOK REGENCY

In order to realize people prosperity the development need to be implemented and funds is required to implement the development, it is obtained through banking institution, banking may give fund/credit if collateral is available as a redeem surety. The surety institution in which land as collateral is Bail Right regulated within Act No. 4 Period 1996. Within the charging of Bail Right the act has implemented the registry period on Land Affairs Office that is during 7 days. It is hard to be met by Land Affairs Office, so the problem can be drawn concerning the implementation of registry period limitation of bail right on land affairs office at Central Lombok Regency and the legal protection to any parties if the registry period cannot be complied.

The purpose of research is to know the implementation of registry period limitation of bail right in Land Affairs Office of Central Lombok Regency and to clarify the legal protection toward all parties if the registry period of bail right cannot be complied.

The research method used in the research is empirical juridical approach by research specification is analytical descriptive, data type and source uses primary and secondary data. Data analysis method uses qualitative analysis.

Based on the research result and the performed discussion can be concluded that the implementation of registry period limitation of bail right on Land Affairs Office of Central Lombok Regency is not yet able to be implemented as according to Act of Bail Right. It is caused many of work volume on this office, while there's only a few numbers of utility infrastructure and labor. The legal protection for any parties about registry period of bail right cannot be complied, it is has been determined by Act, however, within the practice there is no PPAT or Land Official are given sanction according to the Act.

Keywords: period, bail right registration, legal protection

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL

LEMBAR PENGESAHAN

PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

ABSTRAK

ABSTRACT

DAFTAR ISI

BAB I : PENDAHULUAN

| | | |
|----|--------------------------|----|
| A. | Latar Belakang | 1 |
| B. | Perumusan Masalah | 10 |
| C. | Tujuan Penelitian | 11 |
| D. | Manfaat Penelitian | 11 |
| 1. | Manfaat Akademis | 11 |
| 2. | Manfaat Praktis | 12 |

| | | |
|----|-------------------------------|----|
| E. | Kerangka Pemikiran | 12 |
| F. | Metode Penelitian | 23 |
| 1. | Pendekatan Masalah | 24 |
| 2. | Spesifikasi Penelitian | 25 |
| 3. | Informan | 28 |
| 4. | Teknik Pengumpulan Data | 28 |
| 5. | Teknik Analisis Data | 30 |

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

| | | |
|----|---|----|
| A. | Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah | 33 |
| 1. | Hak Jaminan Atas Tanah | 40 |
| 2. | Sejarah singkat hak jaminan atas tanah | 42 |
| 3. | Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan .. | 48 |
| 4. | Ciri-Ciri Hak Tanggungan | 50 |
| B. | Objek Hak Tanggungan | 54 |
| C | Proses Pembebanan Hak Tanggungan | 60 |

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah 86
- B. Perlindungan hukum terhadap para pihak apabila jangka waktu pendafrtran Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dipenuhi 104

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan 119
- B. Saran 121

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat maka dilaksanakanlah pembangunan di segala bidang, terutama di bidang ekonomi yang merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. Seiring dengan perkembangan zaman, maka kegiatan pembangunan juga meningkat yang pelakunya meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum yang memerlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu cara untuk memperoleh dana tersebut adalah melalui lembaga perbankan, salah satunya melalui perkreditan. Pada umumnya pihak bank akan memberikan pinjaman apabila terdapat jaminan.

Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), maka sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak

jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah dan dapat memberi kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tepatnya di dalam Pasal 51 yaitu Hak Tanggungan. Pemberian perlindungan dan kepastian hukum tersebut ditandai dengan adanya ketentuan tentang objek Hak Tanggungan yaitu hak-hak atas tanah yang sudah terdaftar dan perbuatan hukum pemberian kredit dengan hak atas tanah sebagai agunan atau jaminan yang dituangkan dalam akta otentik harus didaftarkan, dengan kata lain adanya ketentuan pendaftaran baik bagi objek maupun perbuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan adalah untuk kepastian hukum.

Sudah 36 tahun sejak berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan belum berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada Undang-Undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 UUPA. Sebelum terbentuknya Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan maka yang diberlakukan adalah ketentuan mengenai *hipothek* dan *credietverband*, undang-undang mengenai Hak Tanggungan baru terwujud tanggal 9 April 1996.

Ketentuan-ketentuan mengenai *hipothek* dan *credietverband* berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada Hukum Tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional. Ketentuan tersebut tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan di dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari perkembangan pembangunan ekonomi, sehingga timbullah perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dikatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu, terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang diberikan kedudukan yang diutamakan

kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain¹. Dalam arti, jika debitor cidera janji kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor yang lain.

Tanah sebagai objek Hak Tanggungan yang dimaksudkan dalam hal ini adalah hak-hak atas tanah yang dimungkinkan oleh Undang-Undang untuk dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Pada dasarnya yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah tanah atau hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 25, 33, dan 39 Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.²

Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemungkinan hak atas tanah lain yaitu Hak Pakai tertentu dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan. Hak Pakai tertentu tersebut adalah Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.5.

² J Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm 177-178.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan masih terdapat pengecualian terhadap objek Hak Tanggungan ini, yakni dimungkinkannya tanah yang belum terdaftar seperti hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama sebagai objek Hak Tanggungan dengan ketentuan seperti diatur dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Adapun yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan³. Karena pada saat mulai berlakunya UUHT tanah dengan hak lama masih banyak, Pasal 10 ayat (3) UUHT bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan yang hak atas tanahnya masih merupakan hak lama asalkan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Dalam hal hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan belum mempunyai sertifikat maka akan dibuatkan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dengan syarat wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan, dengan konsekuensi

³ Purwahid Patrik dan kashadi, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm 127.

sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi.⁴

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahap yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan tidak dapat ditangguhkan atau diabaikan, karena salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas Publisitas yang pelaksanaannya diwujudkan dalam bentuk pendaftaran Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan selanjutnya mencatat Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah hak atas tanah setelah PPAT menyerahkan berkas Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya secara lengkap ke Kantor Pertanahan, selanjutnya menyalin catatan tersebut dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan⁵.

Dalam Pasal 13 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditegaskan apabila telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pelanggaran atas batas waktu 7 (tujuh) hari untuk pendaftaran memang bisa mengakibatkan jatuhnya sanksi

⁴ ST. Remy sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999. hlm 103-105.

⁵ Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm 181.

atas diri Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, tetapi aktanya sendiri tetap sah dan tetap bisa didaftarkan⁶.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal pada hari berikutnya.

Setelah APHT dan warkah yang diperlukan diterima oleh Kantor Pertanahan dan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan, maka buku tersebut harus diberi tanggal. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap sesama kreditor yang lain terhadap debitor yang sama (Pasal 1131 dan Pasal 1133 KUH Perdata). Dengan lahirnya Hak Tanggungan, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan berkedudukan sebagai kreditor preferen terhadap para kreditor *konkuren*.⁷ Dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT, dikatakan “hari ketujuh”, jadi sekalipun surat-surat sudah diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan dan petugasnya mempunyai

⁶ *Ibid*, hlm 181

⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm 38

kesempatan untuk segera mendaftarkan beban itu, tetapi sesuai dengan kata-kata Pasal 13 ayat (4) UUHT, tanggal pendaftaran yang menentukan lahirnya Hak Tanggungan. Bahkan menurut Pasal 23 ayat (4) UUHT pejabat Kantor Pertanahan apabila melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (4) yaitu membuat tanggal buku tanah Hak Tanggungan lebih awal atau melewati tanggal hari ketujuh akan dikenakan sanksi administratif.

Timbul pertanyaan apabila APHT sudah selesai ditandatangani, surat-surat yang diperlukan sudah dilengkapi oleh para pihak, dan pendaftarannya sudah diajukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan, akan tetapi pada hari ketiga masuk pemberitahuan dan permohonan sita jaminan, bagaimana nasib pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan?⁸

Untuk melindungi kepentingan para pihak dan mencegah berlarut-larutnya pemberian tanggal buku tanah Hak Tanggungan, mestinya ditentukan berapa hari paling lambat harus dibuat buku tanah Hak Tanggungan, bukan dengan menentukannya sekian hari sesudah berkas diterima yaitu hari ketujuh.

Pembatasan jangka waktu pembukuan Hak Tanggungan tidak berpengaruh terhadap Kantor Pertanahan yang volume kerjanya sedikit dan akan dipenuhi sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, namun tidak demikian halnya dengan Kantor

⁸ *Ibid*, hlm 147

Pertanahan yang volume kerjanya banyak, untuk memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut sangat sulit karena dengan banyaknya transaksi di masyarakat yang memohonkan didaftarkan perbuatan hukum seperti peralihan hak, perubahan hak, pemecahan sertifikat, pendaftaran hibah, pendaftaran tanah wakaf dan sebagainya, sehingga sulit memenuhi hari ketujuh tersebut.⁹

Tentang adanya jangka waktu penyampaian berkas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan dan jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibatasi secara limitatif akan berpengaruh terhadap pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, bahkan menjadi dilema terhadap Kantor Pertanahan yang volume kerjanya banyak, sebab apabila tidak dipenuhi jangka waktu tersebut sekalipun di dalam praktek tidak menyebabkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan akan tetapi dapat menimbulkan konsekuensi hukum baik terhadap dijatuhkannya sanksi terhadap pejabat umum (PPAT) yang bersangkutan dan pejabat Kantor Pertanahan maupun terhadap kepastian hukum bagi para pihak yang terkait dengan pemberian Hak Tanggungan yang dimaksud.

⁹ Rusnan, wawancara, pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah.

Dilema disini merupakan keadaan seseorang yang harus memilih dua pilihan yang tak disenangi, merugikan, atau serba salah dalam memilih sesuatu yang tak disenangi¹⁰. Dimana dalam hal ini ada dua situasi yang sulit, *pertama* kewajiban dalam peraturan perundang-undangan mengenai adanya pembatasan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan yang sulit dipenuhi, sedangkan yang *kedua*, dalam praktek pembatasan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tidak akan terpenuhi tetapi dikondisikan seolah-olah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dengan adanya dilema mengenai aturan dalam Undang-Undang yang menentukan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi dalam pendaftaran Hak Tanggungan dikaitkan dengan pembatasan jangka waktu penyampaian berkas Akta Pemberian Hak Tanggungan dan jangka waktu pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan juga jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, maka perlu diteliti praktek pelaksanaannya di lapangan, dan perlindungan hukum terhadap para pihak yang berkepentingan.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, maka beberapa pokok permasalahan yang akan diteliti antara lain :

¹⁰ Bambang Marhijanto, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Masa Kini*, Terbit Terang, Surabaya, 1999, hlm. 91.

1. Bagaimanakah pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak apabila jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dipenuhi ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap para pihak apabila jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dipenuhi.

D. Manfaat Penelitian.

Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat teoretis dan manfaat praktis sebagai berikut :

1. Manfaat teoretis

Hasil penelitian diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang Hukum Jaminan terutama mengenai Hak Tanggungan, agar dapat mengetahui tata cara dan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan dengan membandingkan antara teori dan prakteknya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi kepentingan masyarakat dan pembangunan khususnya masyarakat Kabupaten Lombok Tengah.

E. Kerangka Pemikiran/kerangka teoretik

1. Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

b. Asas-Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai beberapa asas. Asas-asas Hak Tanggungan ini meliputi:

1) Asas Publisitas

Asas Publisitas ini dapat dilihat dalam Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

2) Asas Spesialitas

Di dalam penjelasan Pasal 11 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas Spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai objek, subjek maupun utang yang dijamin.

3) Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 2 Ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa yang dimaksud

dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian dari objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat pada Pasal 2 Ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

c. Objek Hak Tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat, yaitu :

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi asas Publisitas;
- 4) Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.¹¹

Adapun objek dari Hak Tanggungan:

Dalam Pasal 4 Ayat (1) UUHT disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

Di dalam Pasal 4 Ayat (2) UUHT juga disebutkan bahwa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

¹¹ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, edisi 2007, hlm 422.

Di dalam Pasal 27 UUHT disebutkan bahwa ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan hak milik atas Satuan Rumah Susun.

2. Proses terjadinya Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu, tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 diatur tentang tata cara pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 diatur tentang pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa.¹²

¹² H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 146.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian Hak Tanggungan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Di dalam Pasal 13 UUHT ditetapkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Salah satu asas Hak Tanggungan adalah Asas Publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, berbeda dengan lembaga jual beli tanah yang bersifat tunai, dalam jual beli tanah yang terpenting adalah kepentingan dari pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak atas tanah yang bersangkutan sudah pindah kepada pembeli pada waktu perbuatan

hukum jual belinya sudah selesai dilakukan dihadapan PPAT. Untuk ini akta PPAT (akta jual beli) sudah merupakan alat bukti bahwa pihak pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Maka pendaftaran dalam pemindahan haknya hanya berfungsi sebagai penguat terhadap hubungannya dengan pihak ketiga, sedangkan bagi Hak Tanggungan adanya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang akan melahirkan hak-hak istimewa bagi para kreditor terhadap pihak ketiga, bukan dalam hubungannya dengan pihak pemberi Hak Tanggungan. Disinilah letak arti pentingnya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 14 UUHT disebutkan bahwa, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse akta *hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan Eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera

janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.¹³

3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri hal ini sesuai dengan asas umum yang berlaku, bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri. Hal tersebut bukan berarti tidak dapat disimpangi apabila suatu keadaan menghendakinya. Apabila suatu tindakan hukum tidak dapat dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri pada suatu keadaan, maka ia dapat menguasai tindakannya tersebut pada seseorang yang ditunjuknya, sehingga apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri kepada PPAT pada saat pembuatan APHT, maka ia dapat

¹³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan edisi revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, hlm 67.

menunjuk seseorang untuk bertindak atas namanya dengan terlebih dahulu memberikan SKMHT.

Menurut ketentuan Pasal 1171 ayat (2) KUH Perdata, kuasa untuk memasang hipotik harus dibuat dengan akta otentik. Di dalam praktiknya akta otentik itu adalah akta Notaris, tidak demikian halnya dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.¹⁴

Sahnya SKMHT selain harus dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu, yaitu:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

¹⁴ St. Remy Sjahdeni, *Op. Cit*, hlm 103.

Suatu kuasa bisa ditarik kembali oleh pemberi kuasa, hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata. Dalam kaitannya dengan Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, maka akan sangat merugikan pihak kreditor selaku penerima kuasa apabila dimungkinkan Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut dapat ditarik kembali atau dapat berakhir karena sebab-sebab seperti dimaksud dalam Pasal 1813 KUH Perdata, sehingga dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum khususnya kepada kreditor, maka dalam Pasal 15 ayat (2),(3), dan (4) UUHT menetapkan bahwa :

- (2). Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat untuk ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3). Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberikan
- (4). Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan.

Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan berakhir apabila kuasa untuk itu telah dilaksanakan (dalam arti dibuatnya APHT) atau jangka waktunya habis. Yang dimaksud dengan hak atas tanah yang belum terdaftar adalah hak atas tanah

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT dan hak atas tanah yang sudah bersertipikat tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru karena belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungan seperti yang dimaksudkan penjelasan Pasal 15 ayat (4) UUHT.

Dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT, ditentukan bahwa terhadap ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) tersebut terdapat pengecualian dalam hal kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah kredit tertentu sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) atau ayat (4) atau ayat (5) UUHT adalah batal demi hukum seperti ditegaskan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (6) UUHT. Lebih lanjut dalam penjelasan Pasal tersebut dikatakan, apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3), ayat (4), atau ayat (5) UUHT habis, maka tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT baru.

4. Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 UUHT disebutkan bahwa hapusnya Hak Tanggungan karena :

- 1) Hapusnya piutang yang dijamin, sebagai konsekuensi sifat *Accessoir* Hak Tanggungan;
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan, yang dinyatakan dengan akta, yang diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan;
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli objek Hak Tanggungan, jika hasil penjualan objek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Jika tidak diadakan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani objek yang dibeli, pembersihan Hak Tanggungan tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 19 UUHT;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor.¹⁵

¹⁵ *Ibid*, hlm 450

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi, hal ini karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹⁶

Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang diterapkan harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya dan hal ini tidaklah selalu berarti metodologi penelitian yang dipergunakan berbagai ilmu pengetahuan akan berbeda secara utuh. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, metodologi penelitian hukum juga mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, oleh karena ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lainnya.¹⁷

Menurut Soerjono Soekanto metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 1.

¹⁷ *Ibid* hal 1.

tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹⁸

Secara etimologis metode diartikan sebagai jalan atau cara melakukan atau mengerjakan sesuatu, pengertian ini diambil dari istilah metode yang berasal dari bahas Yunani "*methodos*" yang artinya "jalan menuju". Bagi kepentingan ilmu pengetahuan, metode merupakan titik awal menuju proposisi-proposisi akhir dalam bidang pengetahuan tertentu.¹⁹

Sajian ini mengetengahkan pembicaraan tentang metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini. Pembicaraan sekitar metode yang diterapkan dalam penelitian ini pada hakekatnya tidak dapat dilepaskan dengan apa yang menjadi permasalahan dan tujuan penelitian ini.

1. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian dalam hal ini adalah tipe pendekatan apakah yang akan diterapkan dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitian ini. Memperhatikan apa yang menjadi permasalahan dan tujuan penelitian ini, maka dapat dinyatakan bahwa metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Dengan demikian

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986. hlm 6.

¹⁹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, cv Mandar Maju, Bandung 2008, hlm 13.

data yang diperoleh di samping berpedoman pada segi-segi yuridis juga berpedoman pada segi-segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu. Pendekatan yuridis yang mempergunakan sumber data sekunder, digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan di bidang hukum jaminan (Hak Tanggungan), buku-buku dan artikel-artikel yang mempunyai korelasi dan relevan dengan permasalahan yang akan diteliti yaitu mengenai pelaksanaan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan dan perlindungan hukum bagi para pihak jika pendaftaran Hak Tanggungan itu tidak terlaksana, sedangkan pendekatan empiris yang mempergunakan sumber data primer, digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kehidupan kemasyarakatan.

2. Spesifikasi Penelitian

Berangkat dari permasalahan dan tujuan penelitian ini, maka secara singkat dapat dikatakan bahwa penelitian ini menerapkan penelitian deskriptif analitis, yang dimaksudkan adalah untuk memberi data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya, maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-

hipotesa, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru²⁰.

Metode deskriptif analitis tersebut menggambarkan atau mengungkapkan pelaksanaan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, hal tersebut kemudian dibahas menurut ilmu dan teori-teori, pendapat para ahli hukum dan pendapat peneliti sendiri kemudian terakhir menyimpulkannya.

a. Jenis Data

Di dalam penelitian ini ada dua jenis data yaitu²¹ :

- 1) Data primer atau data dasar (*primary data atau basic data*) merupakan data yang diperoleh dari sumber yang mengetahui langsung di masyarakat, melalui penelitian.
- 2) Data sekunder yaitu adalah data yang diperoleh penulis dari penelitian kepustakaan (*Library Research*).

b. Sumber Data

- 1) Data Primer yaitu data yang didapat dari penelitian langsung di lapangan yang bersumber dari informan.
- 2) Data Sekunder yaitu data yang didapat dari penelitian kepustakaan, sumber data ini berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari:

²⁰ Soerjono Soekanto, *Op.cit.* Hal 10.

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op.Cit*, hal. 52.

a) Bahan hukum primer

yaitu bahan hukum yang isinya mengikat, berupa peraturan-peraturan yang mengatur tentang Hak Tanggungan, yang meliputi :

- (1). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)
- (2). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- (3). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- (4). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- (5). PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- (6). PMNA/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu

b) Bahan hukum sekunder

Berupa sumber data yang dapat memberikan kejelasan terhadap bahan hukum primer seperti literatur-literatur berupa buku, makalah-makalah, artikel-artikel internet

dan lain-lain yang berkaitan dengan pembatasan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan.

c) Bahan hukum Tersier

Bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, dipergunakan untuk menunjang pembahasan masalah yang diperoleh dari kamus hukum dan kamus-kamus lainnya.²² Adapun kamus yang digunakan yaitu kamus lengkap bahasa Indonesia Masa Kini, karya Bambang Marjihanto.

3. Informan

- a. Kepala seksi pendaftaran tanah dan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah
- b. 3 orang PPAT di Kabupaten Lombok Tengah, yaitu:
 - 1) Notaris-PPAT Abdul Azis Saleman, SH
 - 2) Notaris-PPAT Zainul Islam, SH
 - 3) Notaris-PPAT I Nyoman Alit, SH.Mkn,

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara mendapatkan data yang diinginkan. Dengan ketetapan teknik pengumpulan data, maka data yang diperoleh akan sesuai dengan yang diinginkan.

²² Soerjono Soekanto, Op.cit. hlm 51

Dalam mengumpulkan data yang kompleks, agar apa yang diharapkan dalam pengumpulan data dapat diperoleh, maka penulis sengaja melakukan beberapa langkah yang diperlukan, yaitu menggunakan teknik pengumpulan data :

a. Penelitian Lapangan

Dalam penelitian lapangan peneliti secara langsung mengamati, meneliti ke daerah objek penelitian dalam lokasi yang telah ditetapkan dengan mengidentifikasi semua keterangan-keterangan yang diperlukan. Teknik yang dipakai dalam pengumpulan data penelitian lapangan ini adalah interview/wawancara. Wawancara dilakukan terhadap informan dengan mengajukan pertanyaan secara langsung yang bersifat terpadu. Sebelum wawancara dilakukan, peneliti mempersiapkan daftar pertanyaan sedemikian rupa sesuai permasalahan yang akan dibahas. Daftar pertanyaan disiapkan secara terbuka, artinya para responden atau informan dapat memberikan jawaban dengan bebas sesuai dengan pendapatnya.

Dalam wawancara ini akan digali data selengkap-lengkapnyanya, tidak saja tentang apa yang diketahuinya, apa saja yang dialaminya, tetapi juga apa yang terdapat dibelakang pandangan pendapatnya. Pertanyaan yang diajukan kepada responden atau informan itu berupa semi struktur. Artinya point-point pertanyaan sudah disiapkan sedemikian rupa, namun dari

pertanyaan yang telah diajukan, apabila dijumpai dalam pertanyaan itu ada isu yang berkembang dan ternyata sangat diperlukan peneliti, maka peneliti akan langsung menanyakan kepada responden atau informan.

b. Penelitian Kepustakaan

Dalam penelitian kepustakaan dilakukan dengan teknik studi pustaka dengan jalan membaca, mengkaji, serta mempelajari buku-buku yang relevan dengan objek yang diteliti, termasuk buku-buku referensi, makalah, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen serta sumber-sumber lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti

5. Teknik analisis data

Setelah data primer maupun data sekunder telah terkumpul semuanya dan diolah sebagaimana telah disebutkan di atas, maka seluruh data tersebut akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, maksudnya dipaparkan dalam bentuk kalimat sesuai dengan kajian hukum sehingga akan memudahkan para pembaca untuk memahaminya. Analisis yuridis kualitatif ini diperlukan sekali dalam menelaah seluruh data yang telah terkumpul sehingga data tersebut dapat dipertanggungjawabkan.

Meskipun pada umumnya analisisnya bersifat kualitatif, namun analisis kuantitatif tidak dapat diabaikan sepanjang dapat menunjang pembahasan tesis ini. Analisis kuantitatif akan dipakai

dalam penelitian ini berbentuk tabulasi dengan membuat persentase setiap permasalahan yang diajukan. Berdasarkan persentase itu akan memudahkan pemaparan peneliti dalam membuat pernyataan dan simpulan telaah yang dipaparkan dalam pembahasan tesis ini.

G. Sistematika Penulisan

Dalam upaya memberikan gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang dibahas dalam tesis ini, maka penulisan tesis ini disusun dengan sistematika yang terbagi dalam empat bab dan masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab. Adapun urutan bab dan pembahasan disusun sebagai berikut :

Bab I : Merupakan bab “Pendahuluan” yang menguraikan tentang latar belakang yang dibahas yang menjelaskan alasan-alasan objektif yang mendorong dilakukannya penelitian yang kemudian ditulis dalam bentuk tesis. Perumusan masalah diangkat memuat uraian ringkas fokus masalah yang akan diteliti. Dalam bab ini diuraikan juga tujuan dan manfaat penelitian. Untuk itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran/kerangka teoritik yang digunakan serta metode penelitian, jadwal penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Merupakan bab “Tinjauan Pustaka” yang menguraikan tentang: Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah,

objek Hak Tanggungan, proses pembebanan Hak Tanggungan.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Bab ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai, pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dan perlindungan hukum terhadap para pihak apabila jangka waktu pendafran Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dipenuhi.

Bab IV: Merupakan bab “Penutup” akan disampaikan suatu kesimpulan dan saran yang didapat dari suatu analisis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah

Dalam rangka pembangunan ekonomi di Indonesia, bidang hukum meminta perhatian yang serius dalam pembinaan hukumnya,

diantaranya ialah lembaga jaminan. Karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut.

Pembinaan hukum terhadap bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggungjawab dari pembinaan hukum untuk mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.²³

Kegiatan-kegiatan tersebut dilakukan oleh Warga Negara Indonesia pada umumnya, karena kegiatan-kegiatan tersebut telah menjadi kebutuhan rakyat pada umumnya. Kegiatan-kegiatan tersebut memerlukan fasilitas kredit dalam usahanya, hal ini mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut demi keamanan modal dan kepastian hukum bagi pemberi modal. Di sinilah letak arti pentingnya lembaga jaminan.²⁴

Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan

²³ Sri Soedewi Masjahoen, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, 1980, hlm 1

²⁴ *Ibid* hlm. 2

untuk pembayaran dari hutang debitor berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat debitor dan kreditor.²⁵

Berdasarkan definisi di atas, maka fungsi jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut bila debitor tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan.²⁶

Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan sebagaimana dikenal dalam Tata Hukum Indonesia, dapat digolongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut objeknya, menurut kewenangan menguasainya dan lain-lain sebagai berikut:²⁷

1. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-Undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.

Jaminan yang ditentukan oleh Undang-Undang ialah jaminan yang adanya ditunjuk oleh Undang-Undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak, yaitu misalnya adanya ketentuan Undang-Undang tepatnya dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menentukan bahwa semua harta benda debitor baik benda bergerak maupun benda tetap, baik benda-benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perutangannya. Hal ini berarti bahwa kreditor dapat melaksanakan

²⁵ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm. 142

²⁶ *ibid*

²⁷ Sri Soedewi Masjahoen, *Op.Cit*, hal 43.

haknya terhadap semua benda debitor, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh Undang-Undang.²⁸

Jaminan karena perjanjian adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan oleh kreditor maupun debitor, seperti gadai, hak tanggungan dan fidusia.²⁹

2. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus

Demi kepentingan kreditor yang mengadakan perutangan, Undang-Undang memberikan jaminan yang tertuju terhadap semua kreditor dan mengenai semua harta benda debitor, baik mengenai benda bergerak maupun benda tak bergerak, baik benda yang ada maupun yang masih akan ada, semua menjadi jaminan bagi seluruh perutangan debitor. Hasil penjualan dari benda-benda tersebut dibagi-bagi secara seimbang dengan besar kecilnya piutang masing-masing. Jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditor dan menyangkut semua harta kekayaan debitor dan sebagainya disebut jaminan umum.³⁰

Jaminan umum itu timbul dari Undang-Undang yang bersumber pada Pasal 1131 KUH Perdata yang objeknya adalah semua harta kekayaan atau benda-benda yang dimiliki debitor baik benda yang sudah ada maupun benda yang akan ada dikemudian hari. Tanpa ada perjanjian yang diadakan antara kreditor dan

²⁸ *ibid*

²⁹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 287

³⁰ Sri Soedewi Masjahoen, *Op.Cit*, hlm. 45.

debitor yang memberikan jaminan khusus kepada kreditor, maka kedudukan kreditor adalah sebagai kreditor konkuren yang semuanya bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh Undang-Undang yang tertuang dalam Pasal 1131 KUH Perdata.³¹

Walaupun telah ada ketentuan dalam Undang-Undang yang bersifat memberikan jaminan bagi perutangan debitor sebagaimana tercantum dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, namun ketentuan tersebut merupakan ketentuan yang bersifat umum. Dalam arti bahwa yang menjadi jaminan adalah semua harta benda debitor baik benda bergerak maupun benda tetap, benda yang sudah ada maupun benda yang masih akan ada. Semua Benda itu menjadi jaminan bagi seluruh perutangan debitor dan berlaku untuk semua kreditor.

Jaminan peminjaman uang dalam praktik perkreditan tidak memuaskan bagi kreditor, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditor tersebut, dengan kata lain memerlukan jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan.³²

³¹ Sutarno, *Op.Cit*, hlm 146

³² Sri Soedewi Masjahoen, *Op.Cit*, hlm 46

Adapun jaminan khusus ini timbulnya karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dan debitor yang bertujuan agar debitor menyediakan jaminan berupa jaminan kebendaan atau jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan kebendaan adalah menyediakan benda-benda tertentu sebagai jaminan dan jaminan perseorangan adalah adanya orang-orang tertentu yang mengikatkan diri untuk membayar hutang debitor jika debitor cidera janji. Dalam praktik perbankan jaminan dilembagakan sebagai jaminan khusus yang bersifat kebendaan ialah Hak Tanggungan, gadai dan fidusia.³³

3. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri adanya hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Contohnya Hak Tanggungan, gadai, fidusia. Jaminan perseorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor umumnya.³⁴

³³ Sutarno, *Op.Cit*, hlm 147

³⁴ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm 289

4. Jaminan yang mempunyai objek benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak

Pembebanan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya, apabila yang dijadikan jaminan adalah tanah maka pembebanannya adalah dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah, sedangkan apabila yang dijadikan jaminan adalah kapal laut, atau pesawat udara, maka pembebanannya dengan menggunakan hipotik. Sementara itu apabila yang dijadikan jaminan adalah benda bergerak maka pembebanannya dengan menggunakan gadai, fidusia.

5. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan yang tanpa menguasai bendanya.

Jaminan yang merupakan cara menurut hukum untuk pengamanan pembayaran kembali kredit yang diberikan dapat juga dibedakan atas jaminan dengan menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya. Jaminan yang diberikan dengan menguasai bendanya misalnya gadai, hak retensi, sedangkan jaminan yang diberikan dengan tanpa menguasai bendanya dijumpai pada Hipotik, Hak Tanggungan, Fidusia.³⁵

Bentuk- bentuk pengikatan jaminan dapat dibedakan menjadi beberapa macam, salah satu diantaranya yaitu Hak Tanggungan. Berbicara tentang Hak Tanggungan, tidak terlepas dari sejarah hukum

³⁵ Sri Soedewi Masjahoen, *Op.Cit*, hlm 57

jaminan pada umumnya di Indonesia setelah perang dunia II yang mengalami perkembangan yang lamban. Dalam arti tidak terjadi pembaharuan hukum ataupun pengaturan-pengaturan yang baru mengenai lembaga jaminan yang telah lama dikenal sejak berlakunya KUH Perdata. Pengaturan hukum mengenai lembaga jaminan yang telah lama tumbuh dan berkembang dalam masyarakat dan telah lama diakui oleh jurisprudensi namun tidak mengalami pembaharuan adalah lembaga jaminan fidusia.³⁶

Kesadaran akan adanya kesinambungan dalam pengaturan undang-undang mempunyai pengaruh yang penting, dalam mengartikan ketentuan hukum yang baru, yaitu dalam hal adanya perubahan Undang-Undang. Apalagi untuk lembaga *Hypotheek* dan *creditverband* yang telah berlaku sekian lama di negara Indonesia, yang sejak berlakunya UUPA telah diganti dengan hak jaminan atas tanah yang baru, yaitu Hak tanggungan, sudah dapat dibayangkan betapa besar pengaruhnya atas kesadaran hukum masyarakat mengenai hukum jaminan.

1. Hak Jaminan Atas Tanah

Salah satu agunan yang banyak diminati oleh Bank adalah tanah, dengan pertimbangan antara lain tanah tidak mudah

³⁶ Sri Soedewi Masjahoen, *Op.Cit*, hlm 3

musnah, harganya stabil bahkan di daerah cenderung meningkat dan peminatnya banyak. Untuk dapat dijadikan jaminan utang, tanah tersebut harus mempunyai nilai yang dapat dihitung dengan uang, karena akan merupakan jaminan bagi pelunasan suatu utang yang berupa uang, juga harus dapat dipindahtangankan, karena jika debitor cidera janji tanah yang dijadikan jaminan akan dijual. Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, selain kedua syarat tersebut, tanah yang bersangkutan harus termasuk golongan yang terdaftar (bersertifikat) dan secara tegas ditunjuk oleh Undang-Undang sebagai objek lembaga jaminan yang bersangkutan.³⁷

Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus dapat diberikan kepada kreditor yang memberi wewenang kepadanya untuk (jika debitor cidera janji) menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain (*droit de preferent*). Selain kedudukan mendahului kreditor pemegang hak jaminan atas tanah tetap berhak menjual lelang tanah yang dijadikan jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut,

³⁷ Boedi harsono, *Op.cit*, hlm 57

sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*)³⁸.

Dalam UUPA yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 UUPA yang harus diatur dengan Undang-Undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Ketentuan dalam Pasal 51 UUPA belum terlaksana dalam waktu yang lama, namun hal ini sudah diperhitungkan oleh pembuat UUPA sehingga dipandang perlu untuk mengadakan suatu ketentuan peralihan sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 57 UUPA yang menyatakan bahwa selama Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 UUPA belum terbentuk, maka yang berlaku dalam praktik adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *creditverband* tersebut dalam S. 1908-542 sebagaimana yang diubah dengan S.1937-190.

Sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka ketentuan *Hypotheek* dan *credietverband* sebagaimana yang

³⁸ *Ibid*, hlm 56-57

dimaksud dalam Pasal 57 UUPA tidak berlaku lagi karena semuanya diatur dalam UUHT dan peraturan pelaksanaannya.

2. Sejarah singkat hak jaminan atas tanah

Sejarah hak jaminan atas tanah ini dibagi dalam 3 (tiga) kurun waktu.

a. Hak Jaminan atas Tanah Sebelum UUPA.

Sebagai akibat politik hukum pemerintah jajahan dahulu, sebagaimana halnya dengan hukum perdata, hukum tanah pun sebelum berlaku UUPA berlaku bersamaan berbagai perangkat hukum agraria. Ada yang bersumber pada hukum Adat, yang berkonsepsi politik komunalistik religius. Ada yang bersumber pada hukum barat yang *individualistik-liberal* dan ada pula yang berasal dari berbagai bekas pemerintahan swapraja, yang umumnya berkonsepsi *feodal*.³⁹

Dalam periode ini ada 2 (dua) macam tanah atau sifat dualisme :

1) Hak *Eigendom*

Hak tanah barat ini hanya diberlakukan untuk golongan eropa dan timur asing saja. Suatu tanah yang merupakan hak tanah barat apabila dibebani hak jaminan maka lembaga hak jaminannya adalah *hypothek*. Dimana *hypothek* diatur

³⁹ I. G. N, Sugangga, *Hukum Waris Adat*, penerbit Universitas Dipenegoro, Semarang, hml 1

dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1332, dan prosedurnya diatur dalam Ordonansi Balik Nama (S. 1834-27). Penerbitan tanda bukti pembebanan hak jaminannya dilakukan oleh pejabat yang disebut *Overschrijvings Ambtenaar* (pejabat balik nama). Setelah aktanya dibuat oleh pejabat yang bersangkutan, kemudian diterbitkan surat tanda bukti berupa Grosse akta *Hypotheek*⁴⁰.

2) Tanah Hak Milik Adat

Tanah hak milik adat ini hanya diberlakukan untuk golongan bumi putra. Suatu tanah hak milik adat apabila dibebani hak jaminan atas tanah, lembaga jaminan yang disediakan adalah *creditverband* yang diatur dalam S. 1937-190. Pembebanan hak jaminannya dilakukan oleh *Wedana* yang bertugas membuat akta sekaligus mendaftarkannya. Sebagai tanda bukti diterbitkan grosse akta *credietverband* dan lembaga jaminan ini hanya dapat diberikan pada bank-bank tertentu yang ditunjuk oleh Gubernur Jendral.⁴¹

b. Hak jaminan atas tanah setelah berlakunya UUPA, sebelum UUHT

⁴⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 146-148

⁴¹ *Ibid*.

Dengan berlakunya UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 september 1960, dalam Pasal 51 UUPA ditentukan sebagai lembaga hukum jaminan atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan, yang untuk selanjutnya akan diatur dengan undang-undang tersendiri yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun hak-hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagaimana disebut dalam Pasal 25,33,dan 39 UUPA.

Kelahiran UUPA telah membawa perombakan fundamental terhadap hukum pertanahan pada umumnya dan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan atas tanah pada khususnya.⁴² Agar lembaga tersebut bisa mulai digunakan sejak UUPA mulai berlaku, diperlukan peraturan-peraturan sebagai pelengkap ketentuan-ketentuannya sendiri yang sudah ada. Dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, disebutkan :

“Selama Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan credietverband tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.”

⁴² Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, djambatan, Jakarta, 1999 hlm 26.

Dengan mulai berlakunya pendaftaran tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, tata cara pembebanan dan penerbitan sertipikat *hypothek* dan *credietverband* tidak lagi menggunakan ketentuan-ketentuan *hypothek* dan *credietverband* menurut ordonansi balik nama dan pejabat pembuat aktaanya bukan lagi pejabat balik nama dan wedana tetapi PPAT, keadaan tersebut berlangsung sampai Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan terbentuk.

Pasal-pasal yang masih berlaku di antara pasal-pasal dalam buku II KUH Perdata adalah pertama-tama pasal-pasal yang mengatur mengenai *hypothek*, yang pada tanggal 24 September 1960 masih berlaku, yaitu Pasal 1162, 1163 dan 1165, sampai dengan 1170, Pasal 1171 ayat 2 sampai dengan ayat 4, Pasal 1173 sampai dengan 1181, Pasal 1184 dan 1185, Pasal 1189 sampai dengan 1194 dan Pasal 1197 sampai dengan 1232.⁴³

Pasal 1164 tidak berlaku lagi dalam hubungannya dengan hukum tanah, karena telah diganti dengan Pasal 25, 33 dan 39 UUPA. Pasal-pasal tersebut menentukan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan, yang menggantikan *hypothek* sebagai lembaga

⁴³ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm 139

hak jaminan atas tanah. Pasal-pasal yang lain yang mengatur *hypothek*, sejak mulai berlakunya KUH Perdata pada tanggal 1 Mei 1948, memang belum pernah berlaku.⁴⁴

Ada perbedaan pendapat mengenai berlakunya Hak Tanggungan yang disebutkan dalam Pasal 51 UUPA. Soebekti mengatakan bahwa mengenai segi materilnya *hypothek* dan *credietverband* masih berlaku ketentuan lama, sedangkan segi formilnya (pendaftaran/pembukuan, cara pembebanan/pemasangan, pencoretan dan sebagainya) harus diatur dengan peraturan-peraturan yang baru. Menurut Boedi Harsono *hypothek* sebagai lembaga jaminan atas tanah sebagaimana halnya dengan *credietverband* sejak tanggal 24 september 1960 sudah tidak ada lagi, karena sudah diganti dengan Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah baru.⁴⁵

Alasan yang memperkuat alasan Boedi Harsono adalah yang *pertama*, karena bertentangan dengan jiwa UUPA, dan yang *kedua*, pada waktu berlakunya *hypothek* diatur dalam buku II KUH Perdata, di mana proses pembebanan *hypothek* dilakukan oleh Pejabat Balik Nama, begitu juga dengan *credietverband* yang diatur dalam S. 1937-190 dan proses pembebanannya dilakukan oleh Wedana. Setelah UUPA,

⁴⁴ *Ibid*, hlm 139

⁴⁵ *Ibid* hlm 149-151

proses itu diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang mengubah tata cara pembebanan dan penerbitan tanda buktinya, yang dalam hal proses pembuatan aktanya dilakukan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Dilihat dari segi hukum, apakah Peraturan Pemerintah dalam hal ini PP10/1961 bisa mengubah Undang-Undang (KUH Perdata dan S. 1937-190), tentu jawabannya tidak bisa. Jika demikian maka seharusnya *hyphoteek* dan *credietverband* tetap berlaku setelah UUPA dan tidak dapat dihapus oleh PP 10 tahun 1961. Dilihat setelah UUPA, pejabat yang membuat aktanya adalah PPAT dan bukan Pejabat Balik Nama atau Wedana, maka jika demikian Hak Tanggungan akan menjadi tidak sah karena dibuat oleh PPAT, dan dengan demikian ciri-ciri Hak Tanggungan tidak berlaku jika lembaga *hypotheek* dan *credietverband* masih ada.⁴⁶

c. Hak Jaminan Hak atas Tanah sesudah berlakunya UUHT

Dengan mulai berlakunya UUHT tanggal 9 April 1996 Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis. Hal ini tidak saja menunjukkan atau terciptanya unifikasi hukum tanah Nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat

⁴⁶ *Ibid*, hlm 149-151

terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberi perlindungan hukum pada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk jaminan atas tanah.

Dengan demikian maka ketentuan *hypotheek* dan *credietverband* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 57 UUPA tidak berlaku lagi karena semuanya diatur dalam UUHT dan peraturan pelaksanaannya.

3. Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan pengertian Hak Tanggungan.

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Di dalam penjelasan umum UUHT Nomor 4 disebutkan bahwa, Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-

undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Aturan hukum yang mengatur Hak Tanggungan sampai dengan saat ini adalah :

- a. UUPA: Pasal 25, 33, 39 dan 51 mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan dan perintah pengaturan Hak Tanggungan lebih lanjut dengan undang-undang;
- b. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (LN 1996-42; TLN 3632);
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

- f. Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT bahwa peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya UUHT berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan yaitu Pasal 224 *Reglemen Indonesia* yang diperbaharui (S. 1941-44) dan Pasal 258 *Rechts Reglement Buiten Gewesten* (S. 1927-227);
- g. Dalam Pasal 25 UUHT dinyatakan bahwa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UUHT, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan mengenai *credietverband* dan *hypotheek* sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan UUHT dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan UUHT.⁴⁷

4. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Ciri-ciri Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, suatu pasal yang hendak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan, yang antara lain menyebutkan ciri-ciri dari Hak tanggungan itu sendiri, antara lain⁴⁸ :

⁴⁷ *Ibid*, hlm 414

⁴⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, buku 5, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2007, hlm 300-304.

a. Hak Jaminan

Hak jaminan di sini merupakan hak jaminan kebendaan, karena pada Hak Tanggungan ada benda tertentu atau sekelompok benda tertentu yang secara khusus diperikatkan sebagai jaminan. Hak Jaminan kebendaan memberikan suatu kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang memperjanjikannya. Hak jaminan kebendaan juga memberikan kemudahan kepada kreditor yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan, karena kepada kreditor diberikan hak *parate eksekusi*.

b. Hak Jaminan atas Tanah Berikut atau Tidak Berikut Benda-Benda Lain yang Merupakan Satu Kesatuan dengan Tanah yang Bersangkutan

Yang menjadi pokok objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanahnya, apabila tanahnya dijaminkan, maka jaminan itu bisa diperjanjikan meliputi pula benda-benda yang bersatu dengan tanah yang bersangkutan. Syarat pentingnya bahwa benda-benda itu harus merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dan secara khusus diperjanjikan masuk dalam penjaminan. Hal ini berarti bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menganut asas asesi (asas perlekatan) dimana tanah dan benda-benda yang berdiri di atas tanah tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah, karena

sekalipun bersatu dengan tanahnya, tetapi tidak dengan sendirinya terbawa oleh tanahnya kedalam penjaminan.

Benda-benda yang turut dijaminkan itu bisa milik debitor sendiri maupun milik pihak ketiga, hal ini diatur dalam Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan. Apabila pemberi jaminan adalah debitor sendiri, maka yang bersangkutan disebut debitor pemberi Hak Tanggungan, sedangkan apabila pemberi jaminan adalah pihak ketiga, maka yang bersangkutan disebut pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan.

c. Untuk Pelunasan Hutang

Disini tampak sifat *accessoir* dari suatu perjanjian jaminan, karena ia mengabdikan pada suatu perjanjian pokok tertentu yang dijamin, yang pada dasarnya bisa berupa kewajiban perjanjian apa saja, tetapi pada umumnya berupa perjanjian utang-piutang atau kredit. Perjanjian pokoknya merupakan perjanjian berdiri sendiri, tidak bergantung pada perjanjian jaminannya.

Perjanjian pokoknya yang dijamin bisa 1 (satu) atau lebih (Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan bisa meliputi perjanjian pokok yang sudah ada pada saat pemberian jaminan maupun yang akan timbul dikemudian hari (Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Sesuai dengan sifat *accessoir* suatu perjanjian, berpindahnya dan hapusnya perjanjian jaminan, bergantung pada perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya beralih maka perjanjian jaminannya turut berpindah, apabila perjanjian pokoknya hapus, maka perjanjiannya juga hapus, perjanjian jaminan baru lahir atau mempunyai daya kerja, kalau perjanjian pokoknya sudah lahir.

d. Memberikan Kedudukan yang Diutamakan

Kedudukan yang diutamakan atau kedudukan sebagai kreditor *preferent* berarti bahwa kreditor yang bersangkutan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan, secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditor.

“Didahulukan dari kreditor lain”, sekalipun tidak diberikan penjelasan lebih lanjut oleh Undang-Undang, bahwa yang dimaksud adalah yang didahulukan terhadap kreditor *konkuren* dan dasarnya adalah Pasal 1132 jo Pasal 1133 KUH Perdata.

Tidak bisa dikatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan selalu didahulukan dari semua kreditor yang lain, karena kalau kita berpegang kepada ketentuan Pasal 1134 jo Pasal 1139 sub 1 dan Pasal 1149 sub 1 KUH Perdata, maka adakalanya

pemegang Hak Tanggungan harus mengalah terhadap hak tagih tertentu yang diistimewakan.

B. Objek Hak Tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat yaitu⁴⁹ :

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang
2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual.
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas.
4. Memerlukan suatu penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.

Objek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu :

1. Hak Atas Tanah

UUPA mengenal hak jaminan atas tanah yang dinamakan Hak Tanggungan. Menurut UUPA, Hak Tanggungan itu dapat dibebankan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 442.

Bangunan. Menurut Pasal 51 UUPA Hak Tanggungan akan diatur dengan undang-undang, yakni Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, hal tersebut terwujudlah suatu hukum jaminan Nasional, seperti yang diamanatkan di dalam Pasal 51 UUPA tersebut.⁵⁰

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, objek yang dapat dibebanai dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Dalam Pasal 4 Ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak

⁵⁰ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm 51

Pakai atas tanah negara yang dapat dipindahtangankan meliputi hak pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya. Walaupun di dalam Pasal 34 UUPA ditentukan untuk memindahtangankan Hak Pakai atas tanah negara diperlukan ijin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya hak pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Ijin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai.⁵¹

Dalam kenyataannya tidak semua Tanah Hak Pakai atas tanah negara dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, ada tanah hak pakai atas tanah negara yang walaupun telah terdaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, hak pakai atas tanah pemerintah, hak pakai atas nama badan keagamaan dan sosial dan hak pakai atas nama perwakilan negara asing yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (khusus) adalah bukan merupakan objek Hak Tanggungan. Adapun Hak Pakai Atas tanah negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum

⁵¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.Cit*, hal 117.

untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.⁵²

Sebelum adanya UUHT, Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya hak pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara. Sebagian Hak Pakai yang didaftarkan itu menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu hak pakai yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan hukum perdata. Dalam Undang-Undang Nomor 15 tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksud itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Sekarang dalam UUHT, Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya yang sebagian besar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dimilikinya sebagai jaminan.⁵³

Dalam perkembangannya menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1966 hak pakai atas tanah negara juga

⁵² Adrian sutedi, *Op.Cit*, hlm 52

⁵³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.Cit*, hlm 118-119.

wajib didaftarkan, sehingga Hak Pakai tersebut dapat dialihkan. Oleh karena itu, di samping untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, hak pakai atas tanah negara tertentu yang memenuhi syarat dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 27 UUHT ditegaskan pula bahwa, ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dengan adanya ketentuan tersebut maka Hak Tanggungan dapat dibebankan pula pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa yang dijadikan objek dari Hak Tanggungan adalah berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUHT berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan berdasarkan Pasal 4 ayat (2) UUHT adalah Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Objek dari Hak Tanggungan itu disebut juga dalam Pasal 27 UUHT berupa rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara, juga Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.

2. Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Hukum tanah yang dianut oleh UUPA bertumpu pada hukum adat, yang tidak mengenal asas perlekatan melainkan menganut asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding*), sehingga hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, hal ini berbeda dengan asas yang terdapat pada negara-negara yang menggunakan asas perlekatan.⁵⁴

Imam Sudiyat menyatakan bahwa asas pemisahan horizontal dalam hukum adat terlihat jelas dalam hak numpang yang menunjukkan bahwa dalam numpang itu orang tidak ada sangkut pautnya dengan tanah tersebut bahwa orang itu tinggal dalam rumah di atas tanah terlepas dari tanah, meskipun ia mempunyai rumah disitu, terlihat pula bahwa pohon-pohon dapat dijual dan digadaikan tersendiri terlepas dari tanahnya.⁵⁵

Dengan demikian seperti ditentukan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, penyebutan objek Hak Tanggungan harus dilakukan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, apakah benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu termasuk objek yang dibebani Hak Tanggungan atau tidak. Apabila benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut bukan milik pemberi Hak Tanggungan, maka pembebanannya

⁵⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, edisi 1 cetakan 2, Sinar Grafika, Jakarta 2008, hlm 6

⁵⁵ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Adat*, Liberty, Yogyakarta, 1981 hlm 54

hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT oleh pemiliknya atau kuasanya dengan akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5) UUHT.

C. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa:

“pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pejabat tersebut, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku-Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan, dimana formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Pasal 96 ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan, bahwa pembuatan APHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan juga dalam ayat (3), bahwa kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan bilamana APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.⁵⁶

Dalam rangka memenuhi syarat spesialisasi, ditentukan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan

⁵⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm, 432

- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf (a), dan apabila mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisli pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor PPAT tempat pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang meliputi juga nama dan identitas debitor, kalau pemberi Hak Tanggungan bukan debitor;
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut di atas menunjukkan adanya asas spesialisitas pada Hak Tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun utang yang dijamin. Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan APHT yang bersangkutan batal demi hukum.⁵⁷

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT ditentukan

⁵⁷ ST Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hlm 143

bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan

janji-janji antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan yang pertama, bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pasal 11 ayat (2) berbeda dengan Pasal 11 ayat (1), apa yang disebut dalam ayat (1) merupakan muatan wajib, sedangkan apa yang disebut dalam ayat (2) berupa janji-janji yang sifatnya fakultatif, dalam arti boleh dikurangi ataupun ditambah, asal tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan dicantumkannya janji-janji tersebut dalam APHT, yang akan disimpan di Kantor Pertanahan yang administrasinya bersifat terbuka untuk umum dan yang salinannya menjadi bagian dari sertifikat Hak Tanggungan juga terpenuhi syarat publisitas, dengan demikian janji-janji tersebut mempunyai sifat mengikat bagi pihak ketiga.⁵⁸

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa

⁵⁸ Boedi Harsono, *OP.Cit*, hlm 439

membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada intinya maksud ketentuan pasal-pasal tersebut di atas adalah PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagaimana disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum “pembebanan hak atas tanah” yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta Hak Guna Bangunan atas Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan pembuatan aktanya dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini.⁵⁹

Satu Hak Tanggungan dapat dibebankan pada lebih dari satu objek, dengan sendirinya pemberian dilakukan dengan satu APHT, dan ada kemungkinan seseorang PPAT diberi izin untuk membuat APHT yang objeknya lebih dari satu yang sebagian berada di luar wilayah kerjanya. Walaupun demikian karena administrasi pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh dan

⁵⁹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.Cit*, hlm 128

didasarkan pada wilayah masing-masing Kantor Pertanahan, objek-objek Hak Tanggungan tersebut semuanya harus berada di wilayah satu Kantor Pertanahan. Tidak mungkin dan tidak diperbolehkan seorang PPAT dengan izin siapapun (kalaupun ada pejabat yang secara keliru memberikan izin untuk itu) membuat APHT yang objeknya berada di wilayah lebih dari satu Kantor Pertanahan.⁶⁰

Proses pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT yaitu dengan dibuatkannya 2 (dua) lembar APHT yang semuanya asli (*in original*), ditandatangani oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditor penerima Hak Tanggungan dan dua orang saksi serta PPAT. Dalam pembuatan APHT tidak ada *minuut* akta dan tidak juga dibuat salinannya dalam bentuk *grosse*. Lembar pertama akta tersebut disimpan di kantor PPAT lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan, berikut warkah-warkah yang diperlukan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.⁶¹

Apabila pemberi Hak Tanggungan karena satu dan lain hal tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT, maka pemberi Hak Tanggungan dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan

⁶⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 434

⁶¹ *Ibid*, hlm 434-435

membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) dihadapan PPAT atau Notaris.

Sahnya suatu SKMHT selain harus dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain”, dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah

- b. Tidak memuat kuasa substitusi

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi disini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasannya untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnya atau pihak lain.

- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan

Konsekuensi apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan “batal demi hukum”, hal ini diatur dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT yang berbunyi “tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum. Hal ini berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Selanjutnya di dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT itu dikemukakan bahwa PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut diatas.”⁶²

Menurut Pasal 15 ayat (3) UUHT, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan menurut Pasal 15 ayat (4) UUHT, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta

⁶² ST. Remy Sjahdeni, Op.Cit, hlm 105

Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan lebih lama dari pada tanah yang sudah terdaftar, karena mengingat pembuatan APHT pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.⁶³

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris.⁶⁴

Ketentuan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT tersebut di atas tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 15 ayat (5) UUHT. Dimana menurut penjelasan Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut, kredit tertentu yang dimaksud misalnya adalah kredit program, kredit

⁶³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.Cit.* hlm 147

⁶⁴ *Ibid*,

kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lainnya yang sejenis. Penentuan berlaku batas waktunya SKMHT untuk jenis tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang dibidang pertanahan setelah mengadakan kordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan pejabat lain yang terkait.

Ketentuan pelaksanaan Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepla BPN Nomor 4 tahun 1996 tentang penetapan batas waktu penggunaan surat kuasa membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu. Menurut Pasal 1 PMNA/KBPN tersebut dikatakan “SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil”, dimana jenis-jenis Kredit Usaha Kecil yang dimaksud adalah :

- a. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi :
 - 1) Kredit kepada Koperasi Unit Desa
 - 2) Kredit Usaha Tani
 - 3) Kredit kepada Koperasi Primer untuk anggotanya
- b. Kredit pemilikan rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu :
 - 1) Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah

- maksimum 200 m² (duaratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi)
- 2) Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (limapuluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya
 - 3) Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b
- c. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah), antara lain:
- 1) Kredit Umum Pedesaan (BRI)
 - 2) Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dimaksud untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang baru.⁶⁵

Menurut ketentuan pasal 13 ayat (2) penyampaianya wajib dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah

⁶⁵ *Ibid*, hlm 149

ditandatanganinya, yaitu dengan cara datang sendiri ke Kantor Pertanahan atau dikirim dengan pos tercatat atau pun disampaikan melalui penerima HT yang bersedia menyerahkannya ke Kantor Pertanahan.

Keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan, maka walaupun pengirimannya terlambat Kepala Kantor Pertanahan tetap wajib memprosesnya, akan tetapi PPAT bertanggungjawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Misalnya Hak Tanggungan yang diberikan tidak dapat didaftar, karena tanah yang bersangkutan telah terlebih dahulu terkena sita jaminan, demikian juga dalam memilih cara pengirimannya. Risiko mengenai tidak terlaksananya ketentuan UUHT yang diakibatkan oleh pemilihan cara yang tidak tepat, menjadi tanggungjawab PPAT yang bersangkutan dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugasnya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Alat-alat bukti yang digunakan oleh PPAT dalam pembuatan APHT dan surat-surat dokumen yang wajib disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan terdapat rinciannya dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu tergantung pada keadaan objek Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 disebutkan bahwa:

“untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

- a) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima hak tanggungan;
- c) Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d) Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
- e) Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- f) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
- g) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Penyampaian berkas di atas dilakukan dengan surat pengantar PPAT, yang dibuat rangkap 2 (dua) dan menyebut secara lengkap jenis surat-surat dokumen yang disampaikan. Ketentuannya dibuat secara rinci untuk memastikan tanggal penerimaan surat-surat dokumen tersebut secara lengkap dan dengan demikian dapat dipastikan tanggal pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan⁶⁶

⁶⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit* hlm. 435

Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak yang lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, artinya bahwa pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT-nya dapat dilakukan dalam keadaan tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan belum bersertipikat. Permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian pembuatan APHT tidak perlu menunggu sampai hak atas tanah yang dijadikan jaminan bersertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan. Adapun Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan-peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan konversi hak-hak yang lama menjadi Hak Milik menurut UUPA.⁶⁷

Apabila objek berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, karena belum ada sertipikat, sebagai gantinya diserahkan Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan, bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar. Dokumen-dokumen lain yang disertakan adalah apa yang diperlukan untuk mendaftarkan pertama kali hak atas tanah yang

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 436

bersangkutan, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan Pasal 76 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997.⁶⁸

Menurut Pasal 39 ayat (1) F Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menolak permintaan untuk membuat APHT, apabila tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan dalam sengketa atau perselisihan. Karena umumnya PPAT tidak mengetahui ada tidaknya sengketa mengenai tanah yang bersangkutan, hal tersebut wajib ditanyakan kepada pihak pemberi Hak Tanggungan, jika jawabannya tidak tersangkut dalam suatu sengketa, di dalam APHT perlu dicantumkan pernyataan tersebut sebagai jaminan bagi kreditor penerima Hak Tanggungan.

Mengenai masalah tersebut di atas ditentukan dalam Pasal 100 PMNA Nomor 3 tahun 1997, bahwa PPAT wajib menolak membuat APHT, apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis, bahwa yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa. Pemberitahuan itu disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib atau surat gugatan ke Pengadilan.⁶⁹

⁶⁸ *Ibid*

⁶⁹ *Ibid*, hlm 348

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan

Pengertian pendaftaran adalah pencatatan adanya pembebanan, penghapusan, peralihan, pemecahan, penggabungan, hak sita, ganti nama dan lain-lain dalam kegiatan pendaftaran tanah, pada daftar-daftar di Kantor Pertanahan.⁷⁰

Pasal 13 UUHT menetapkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dari pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa dengan memberikan Hak Tanggungan saja, artinya dengan hanya menandatangani APHT-nya saja tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya perlu ditindaklanjuti dengan pendaftaran.

Peristiwa lahirnya Hak Tanggungan merupakan peristiwa yang penting sekali sehubungan dengan munculnya hak tagih *preferen* dari kreditor, menentukan tingkat atau kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor *Preferent* dan menentukan posisi kreditor dalam hal ada sita jaminan atas benda jaminan. Hal ini berbeda dengan kreditor konkuren yang akan mendapat pembayaran utang setelah pembayaran kreditor *preferent* lunas, apabila ada sisa, maka sisa harta benda debitor akan dibagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor konkuren secara berimbang.

Dalam rangka mengatur lebih lanjut mengenai pendaftaran Hak Tanggungan, Menteri Negara Agraria/Kepala BPN telah

⁷⁰ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm 174

mengeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1996 tentang pendaftaran Hak Tanggungan.

kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan sebagai perwujudan untuk memenuhi syarat publisitas dari Hak Tanggungan. Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas, asas publisitas dapat diketahui dari pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa:

“pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga”.

Dalam hal ini Hak Tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan selesai dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan yang bersangkutan lahir dan kreditor penerima Hak Tanggungan menjadi pemegang Hak Tanggungan dengan mendapatkan hak *preferent* (utama).

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.⁷¹

Pendaftaran Hak Tanggungan telah ditentukan batas jangka waktunya, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara

⁷¹ Purwahi Patrik dan Kashadi, *Op.cit*, hlm1 131

lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan tanggal pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan itulah yang ditetapkan sebagai hari lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dalam hal pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan tidak berlarut-larut sehingga dapat menyebabkan tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi kreditor, maka dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT telah ditetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku-tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh yang dihitung setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftarannya. Lebih lanjut diatur bahwa apabila hari ketujuh merupakan hari libur, maka buku-tanah Hak Tanggungan tersebut diberi tanggal berdasarkan hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan bersangkutan.

Pada penjelasan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa penetapan tanggal yang pasti sebagai tanggal penetapan buku tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap adalah agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum.

Uraian dasar perhitungan hari ketujuh, sebagaimana tersebut pada pasal 13 ayat (4) UUHT berbeda dengan penjelasannya, dimana penjelasannya mengatakan hari ketujuh dihitung “dari” hari dipenuhinya persyaratan, sedangkan pada bunyi pasalnya dihitung “setelah” penerimaan secara lengkap. Untuk tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda, maka Menteri Negara Agraria/Kepala BPN menjelaskan dalam suratnya tertanggal 30 Mei 1996, Nomor 110-1544 bahwa:

”Kedua istilah tersebut, tidak mengakibatkan perhitungan berbeda. Untuk memudahkannya hendaknya dipergunakan cara menghitung sebagai berikut : Hari pertama setelah (atau dari) hari penerimaan dan *pemenuhan berkas secara lengkap adalah hari berikut setelah* (atau dari) hari penerimaan berkas atau hari pembukuan hak..... dan hari kedua adalah hari berikutnya lagi. Demikian seterusnya sehingga dapat ditentukan hari ketujuh. Jika hari ketujuh ini kebetulan jatuh pada hari libur pembukuan Hak Tanggungan diberi bertanggal hari kerja berikutnya”.

Pelaksanaan ketentuan Pasal 13 ayat (4) berikut penjelasannya yang lebih lanjut diuraikan lebih terperinci dengan surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, yang memberi konsekuensi bagi petugas pendaftaran Hak Tanggungan pada seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia untuk melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara transparan dan terbuka. Kemudian setelah semua persyaratan untuk pendaftarannya telah dinyatakan lengkap, Kantor Pertanahan harus memberi tanda bukti penerimaan berkas yang sah, sehingga dengan demikian pemohon (kreditur/pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya) berdasarkan

tanggal yang tercantum pada bukti penerimaan berkas tersebut dapat memperkirakan waktu penyelesaian proses pendaftaran Hak Tanggungannya.

Kepastian tanggal buku tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum, dengan adanya hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan mengikat pihak ketiga.⁷²

Proses pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut⁷³ :

- a. Pembukuan di dalam buku tanah Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam APHT serta berkas pendaftarannya yang diterimanya dari PPAT, dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah, dengan dibuatnya buku tanah tersebut Hak Tanggungan lahir dan kreditor menjadi kreditor pemegang Hak Tanggungan,

⁷² *Ibid*, hlm 131-132

⁷³ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 445-446

dengan kedudukan mendahului daripada kreditor–kreditor yang lain.

b. Tanggal kelahiran Hak Tanggungan

Mengingat pentingnya saat kelahiran Hak Tanggungan tersebut bagi kreditor oleh UUHT ditetapkan secara pasti tanggal pembuatan buku tanah yang bersangkutan dalam Pasal 13 ayat (4), tanggal tersebut adalah tanggal hari *ketujuh* setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Tanggal penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan adalah:

- 1) Apabila objek Hak Tanggungan berupa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftar atas nama pemberi hak tanggungan: tanggal penerimaan berkasnya PPAT, yang dinyatakan pada lembar kedua surat pengantar PPAT yang memuat tandatangan Petugas Kantor Pertanahan dan disampaikan kembali kepada PPAT yang bersangkutan;
- 2) Apabila objek Hak Tanggungan berupa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftar tetapi belum dicatat atas nama pemberi Hak Tanggungan :

tanggal pencatatan peralihan haknya pada Buku-tanah dan sertipikat haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan;

- 3) Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan hak atas tanah induk yang sudah didaftar dan pendaftaran haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu: tanggal selesainya pemisahan atau pemecahan hak tersebut dan dibuatnya Buku-tanah dan diterbitkan sertipikat haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan;
- 4) Apabila objek Hak Tanggungan berupa Hak Milik bekas hak milik adat yang belum didaftar: tanggal dibuatnya Buku-tanah dan diterbitkan sertipikat Hak Milik yang bersangkutan atas nama pemberi Hak Tanggungan.

- c. Pencatatan adanya Hak Tanggungan dalam Buku-tanah dan sertipikat objek Hak Tanggungan.

Setelah dibuat Buku-tanahnya adanya Hak Tanggungan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan dicatat pada Buku-tanah dan menyalinnya pada sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan jaminan.

Dengan demikian selesailah acara pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah dibubuhi salinan catatan adanya Hak

Tanggungan tersebut, diserahkan kepada pemegang haknya, kecuali apabila ada janji tertulis untuk diserahkan kepada pihak kreditor pemegang Hak Tanggungan

- d. Objek-objek Hak Tanggungan yang berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya.

Ada kemungkinan bahwa yang dijadikan objek Hak Tanggungan dua atau lebih hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang masing-masing berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya. Semuanya terletak dalam wilayah satu Kantor Pertanahan dan dimiliki oleh satu pemberi Hak Tanggungan atau lebih. Pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatannya pada buku tanah serta sertipikat hak-hak yang bersangkutan diberi tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi hak tanggungan, dengan ketentuan, bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, buku tanah hak tanggungan dan pencatatan tersebut diberi tanggal hari kerja berikutnya, hal ini diatur dalam Pasal 118 PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tentang Pendaftaran Tanah.

- e. Arti pentingnya tanggal pembukuan

Kepastian mengenai tanggal kelahiran Hak Tanggungan tersebut bukan saja penting bagi diperolehnya kedudukan yang

istimewa oleh kreditor, tetapi juga bagi penentuan peringkat Hak Tanggungannya, apabila ada kreditor pemegang Hak Tanggungan yang lain. Demikian juga jika Hak Tanggungan sudah didaftar, kedudukan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh oleh adanya sita jaminan yang diletakkan kemudian. Tetapi apabila sita jaminan diletakkan sebelum tanggal hari ketujuh, Hak Tanggungan yang diberikan tidak dapat didaftar, karena pemberian Hak Tanggungan tidak lagi diperbolehkan melakukan perbuatan hukum mengenai objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Bahwa kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk memberikan Hak Tanggungan harus ada pada saat pendaftarannya.

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, namun kreditor dapat memperjanjikan lain dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu

agar sertipikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor.⁷⁴

Setelah sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kantor pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 14 ayat (5) UUHT.

⁷⁴ ST, Remy Sjahdeni, *Op.Cit*, hlm. 146

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah

Proses pembebanan Hak Tanggungan diawali dengan pemberian Hak Tanggungan yaitu dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Di dalam praktik, pemberian Hak Tanggungan diawali dengan dibuatnya perjanjian kredit antara kreditor dengan debitor yang dituangkan dalam bentuk perjanjian dibawah tangan maupun dalam bentuk notariil akta yang kemudian dilanjutkan dengan pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkannya APHT oleh PPAT.

Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 10 ayat (1) yang menyebutkan:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Menurut Saiful Bahri, Sebelum dibuat APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subjek (calon kreditor dan debitor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari objek Hak

Tanggungan. Pengumpulan ini dilakukan guna melakukan pengecekan, adapun pengecekan ini dimaksudkan untuk⁷⁵:

1. Menjamin asli tidaknya sertipikat hak atas tanah yang diserahkan debitor.
2. Mencocokkan semua data-data yuridis yang dicantumkan pada sertifikat objek Hak Tanggungan dengan data-data yuridis pada buku tanah hak atas tanah.
3. Memastikan ada tidaknya catatan pada buku tanah yang dapat menghalangi proses pendaftaran Hak Tanggungan, misalnya catatan bahwa telah terjadi peralihan hak.

Hal ini telah sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan, di mana para pihak (kreditor dan debitor) sebelum melaksanakan pembuatan APHT di hadapan PPAT, PPAT terlebih dahulu mempunyai kewajiban untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan tersebut. Hal ini telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu

⁷⁵ Saiful Bahri, wawancara, karyawan/staf Kantor PPAT Zainul Islam,SH, tanggal 21 Februari 2011

melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli”

Dari ketentuan tersebut terlihat fungsi dan tanggungjawab PPAT dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat yang dipenuhi untuk sahnya perbuatan hukum para pihak yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang terdapat di Kantor Pertanahan dan apabila sertifikat tersebut telah sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka kepala kantor atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli dengan cap atau tulisan atau kalimat *“PPAT.... (nama PPAT yang bersangkutan) telah minta pengecekan sertifikat”*, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Tentang waktu penyelesaian pengecekan sertifikat ini diatur dalam Pasal 97 ayat (7) PMNA/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 yang menyatakan “pengembalian sertifikat sebagaimana yang dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.” Adapun maksud dari ketentuan ini adalah penyelesaian pekerjaan permohonan pengecekan sertifikat harus pada hari itu juga

atau dengan kata lain bahwa penyerahan sertipikat yang sudah dibubuhi tanda pengecekan oleh Kantor Pertanahan itu harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pengecekan oleh PPAT yang dimaksud.

Apabila dokumen yang terdapat dalam sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atau sertipikat palsu, atau data yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan, maka PPAT wajib untuk menolak pembuatan APHT yang bersangkutan.⁷⁶

Kewenangan PPAT untuk membuat APHT harus didasarkan pada ketentuan Pasal 1 dan 10 ayat (2) UUHT jo Pasal 6 ayat (2) dan Pasal 44 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 jo Pasal 95 ayat (1) PMNA/kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 jo Pasal 2 PP Nomor 37 tahun 1996 tentang Peraturan Jabatan pejabat Pembuat Akta Tanah

Di dalam Pasal 97 ayat (5) dijelaskan bahwa apabila sertipikat yang ditunjukkan bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat *“sertipikat ini tidak diterbitkan oleh kantor pertanahan”* kemudian diparaf. Apabila sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik atau data Yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang

⁷⁶ Saiful Bahri, wawancara, karyawan/staf Kantor PPAT Zainul Islam,SH, tanggal 21 februari 2011

bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.

Ketentuan mengenai pemeriksaan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan mengandung maksud agar supaya kepentingan pihak penerima Hak Tanggungan terlindungi, apabila ternyata data yang terdapat pada sertipikat atas tanah yang disampaikan kepada PPAT tidak sesuai dengan data yang ada pada Buku Tanah hak atas tanah pada Kantor Pertanahan atau ternyata sertipikat yang disampaikan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan pejabat pembuat Akta Tanah, PPAT mempunyai tugas pokok yaitu:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Di dalam praktiknya bentuk dan format APHT tersebut telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan sendiri. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 96 ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

ditentukan, bahwa pembuatan APHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan juga dalam ayat (3), bahwa kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan bilamana APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.⁷⁷

Setelah dibuatnya APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk segera mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan, yaitu untuk memenuhi asas Publisitas sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan. Pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dilakukan setelah penandatanganan APHT oleh PPAT. Kegiatan ini merupakan suatu kegiatan yang harus dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan dalam rangka pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam hal melaksanakan tugas dan kewajiban jabatannya itu, PPAT akan menyampaikan dokumen atau berkas permohonan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan. Dari hasil wawancara, dokumen atau berkas yang disampaikan oleh PPAT meliputi :

1. Surat pengantar dari PPAT

⁷⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm, 432

2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
3. Sertipikat asli hak atas tanah obyek Hak Tanggungan
4. Lembar ke-2 APHT
5. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan
6. Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.⁷⁸

Dokumen atau berkas yang disampaikan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan tersebut sudah sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini di sebutkan Dalam Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 yang menyebutkan bahwa:

“untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

- a) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima hak tanggungan;
- c) Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d) Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
- e) Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;

⁷⁸ Saiful Bahri, wawancara karyawan/staf Kantor PPAT Zainul Islam,SH, tanggal 21 februari 2011

- f) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan;
- g) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.”

Setelah semua dokumen atau berkas tersebut di atas lengkap, maka semua dokumen atau berkas tersebut didaftarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti dokumen atau berkas yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui Pos tercatat, PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi dan fasilitas yang ada, selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.⁷⁹ Apabila jarak atau kondisi daerah tidak memungkinkan dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT sendiri, maka dapat dikirim melalui kantor Pos. Berdasarkan hasil wawancara, selama ini pendaftaran Hak Tanggungan tidak pernah dilakukan/dikirim melalui Kantor Pos, hal ini disebabkan jarak lokasi antara kantor PPAT dengan Kantor Pertanahan berdekatan.⁸⁰

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan, jumlah pendaftaran Hak Tanggungan yang merupakan produktivitas PPAT dalam membuat APHT terlihat pada tabel berikut.

⁷⁹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm 130.

⁸⁰ Ibrahim, wawancara, karyawan/staf notaris I Nyoman Alit, SH.Mkn, tanggal 22 februari 2011.

Tabel 1
Jumlah Permohonan Pendaftaran
Hak Tanggungan Tahun 2009

| No | Bulan | Jumlah |
|----|-----------|--------|
| 1 | Januari | 35 |
| 2 | Februari | 61 |
| 3 | Maret | 50 |
| 4 | April | 47 |
| 5 | Mei | 77 |
| 6 | Juni | 46 |
| 7 | Juli | 66 |
| 8 | Agustus | 42 |
| 9 | September | 33 |
| 10 | Oktober | 53 |
| 11 | November | 45 |
| 12 | Desember | 59 |
| | Jumlah | 614 |

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah Tahun 2009

Dari tabel di atas, menerangkan bahwa jumlah APHT yang dibuat oleh PPAT setiap bulan pada tahun 2009 tidak pernah kurang dari 33 buah. Hal ini juga menandakan bahwa jumlah pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan tiap bulannya pada tahun 2009 tidak pernah kurang dari 33 buah.

Dari permohonan pendaftaran Hak Tanggungan di atas yang oleh Kantor pertanahan kemudian didaftarkan guna diterbitkan buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya beban Hak Tanggungan yang dimaksud.

Dari hasil wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, dapat dikatakan bahwa pada tahun 2008 telah diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan sebanyak 583 buah, sedangkan pada tahun 2009 sebanyak 614 sertipikat Hak Tanggungan.⁸¹ Hal ini menandakan peningkatan jumlah penerbitan sertifikat Hak Tanggungan, yang berarti meningkatnya pembuatan APHT oleh PPAT.

Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, dalam praktiknya sebagian besar PPAT pada dasarnya telah melaksanakan sesuai yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT yang membuat APHT menyerahkan kepada Kantor Pertanahan, namun penulis temukan beberapa APHT yang mengalami keterlambatan untuk di daftar di Kantor Pertanahan

Mengenai keterlambatan pengiriman APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, dapat dilihat pada tabel berikut:

⁸¹ Burhanuddin, wawancara, kepala seksi pendaftaran tanah dan Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, tanggal 14 Februari 2011

Tabel 2
Daftar Pengiriman APHT Tahun 2009 ke Kantor Pertanahan
Kabupaten Lombok Tengah

| no | Tanggal APHT | Nomor APHT | Tanggal pendaftaran | Keterangan lambat |
|----|--------------|------------|------------------------|----------------------|
| 1 | 10-12-2008 | 282/2008 | 07-01-2009 | 21 hari |
| 2 | 12-12-2008 | 284/2008 | 07-01-2009 | 19 hari |
| 3 | 30-12-2008 | 198/2008 | 09-02-2009 | 34 hari |
| 4 | 05-12-2008 | 279/2008 | 16-02-2009 | 66 hari |
| 5 | 28-01-2009 | 20/2009 | 12-03-2009 | 36 hari |
| 6 | 26-02-2009 | 32/2009 | 14-03-2009 | 9 hari |
| 7 | 04-03-2009 | 33/2009 | 04-04-2009 | 24 hari |
| 8 | 08-04-2009 | 62/2009 | 23-04-2009 | 8 hari |
| 9 | 08-04-2009 | 61/2009 | 14-05-2009 | 29 hari |
| 10 | 05-05-2009 | 63/2009 | 19-05-2009 | 7 hari |
| 11 | 28-05-2009 | 112/2009 | 11-06-2009 | 7 hari |
| 12 | 27-04-2009 | 111/2009 | 24-06-2009 | 51 hari |
| 13 | 05-05-2009 | 56/2009 | 01-07-2009 | 50 hari |
| 14 | 28-05-2009 | 109/2009 | 01-07-2009 | 27 hari |
| 15 | 16-07-2009 | 104/2009 | 01-08-2009 | 9 hari |
| 16 | 29-06-2009 | 139/2009 | 10-08-2009 | 35 hari |
| 17 | 23-07-2009 | 146/2009 | 01-09-2009 | 43 hari |
| 18 | 06-07-2009 | 142/2009 | 08-09-2009 | 57 hari |

| | | | | |
|----|------------|----------|------------|---------|
| 19 | 14-09-2009 | 185/2009 | 01-10-2009 | 10 hari |
| 20 | 15-09-2009 | 164/2009 | 01-10-2009 | 9 hari |
| 21 | 02-11-2009 | 140/2009 | 12-11-2009 | 10 hari |
| 22 | 04-11-2009 | 143/2009 | 25-11-2009 | 14 hari |
| 23 | 18-11-2009 | 148/2009 | 07-12-2009 | 12 hari |
| 24 | 04-12-2009 | 160/2009 | 14-12-2009 | 3 hari |

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah Tahun 2009

Dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Di dalam Pasal 40 ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, disebutkan bahwa :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

Ketentuan dalam pasal 40 ayat (1) PP 24 tahun 1994 tersebut di atas belum dapat dilaksanakan oleh PPAT. Seharusnya hal ini perlu diperhatikan oleh PPAT karena dapat menyebabkan terlambatnya pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga dapat merugikan para pihak.

Berdasarkan data hasil penelitian tersebut di atas, terlihat bahwa pelaksanaan kegiatan penyerahan dokumen atau berkas

pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah secara umum belum dapat dilaksanakan sesuai yang telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan. Hal tersebut disebabkan oleh beberapa hal sebagai berikut⁸² :

1. PPAT terlambat menyerahkan APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah disebabkan belum lengkapnya berkas yang diserahkan oleh Bank.
2. Ketika APHT ditandatangani oleh para pihak, PPAT belum melaksanakan pengecekan di Kantor Pertanahan, sehingga harus menunggu selesainya proses pengecekan.

Meskipun penyerahan APHT oleh PPAT ke Kantor Pertanahan yang dalam praktiknya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya APHT dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan APHT tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Hal ini didukung oleh ketentuan pasal 114 ayat (7) PMNA No 3 tahun 1997 yang menyatakan :

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3),(4),(5) dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).”

⁸² Saiful Bahri, wawancara karyawan/staf Kantor PPAT Zainul Islam,SH, tanggal 21 februari 2011

Berdasarkan hasil wawancara, dalam hal PPAT terlambat mengirimkan dokumen atau berkas-berkas tersebut di atas maka PPAT akan diberikan surat keterangan yang merupakan alasan mengapa terjadi keterlambatan dalam hal pengiriman dokumen atau berkas-berkas tersebut yang bentuknya sudah ditentukan sendiri oleh Kantor Pertanahan.⁸³

Setelah APHT serta dokumen atau berkas-berkas yang lain diserahkan kepada Kantor Pertanahan, maka oleh Kantor Pertanahan akan didaftarkan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan yang merupakan bukti telah terpenuhinya asas publisitas dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

Proses pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah berpedoman pada PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Adapun tahapan-tahapannya sebagai berikut⁸⁴:

1. Tahap Penerimaan Berkas Pendaftaran Hak Tanggungan

Berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan disampaikan PPAT ke Kantor Pertanahan dan diterima oleh petugas loket 1 dan dibuatkan rincian jenis permohonan pekerjaan dan biaya pendaftaran. Kemudian pemohon akan membayar sejumlah biaya kepada petugas yang kemudian akan dibuatkan kwitansi pendaftarannya serta memasukkan daftar tersebut dalam register

⁸³ Bachtiar effendi, wawancara, karyawan/staf Notaris-PPAT azis saleman, SH, tanggal 21 februari 2011

⁸⁴ Burhanuddin, wawancara, kepala seksi pendaftaran tanah dan Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, tanggal 14 Februari 2011

daftarar isian 305 (daftar penerimaan uang muka biaya pendaftaran tanah). Kemudian petugas loket 1 menyampaikan berkas tersebut kepada petugas Hak Tanggungan, yang kemudian oleh petugas Hak Tanggungan berkas permohonan tersebut dibukukan dalam register Daftar Isian 301 (Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah).

2. Tahap Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan

Petugas Hak Tanggungan melakukan pembukuan penerbitan Buku Tanah Hak Tanggungan dalam register daftar isian 208 (daftar penyelesaian pekerjaan pendaftaran tanah). Setelah itu petugas Hak Tanggungan akan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan berkas yang diterimanya sekaligus dicatat adanya pembebanan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya. Setelah semua berkas sudah rampung maka akan segera ditandatangani dan diberi stempel yang kemudian dikembalikan kepada PPAT selaku kuasa pemohon pendaftaran Hak Tanggungan.

Pasal 13 ayat (4) UUHT disebutkan:

“Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.”

Ketentuan sebagaimana disebutkan di atas dimaksudkan agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, sehingga ketentuan tersebut juga menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.

Dasar penentuan tanggal penerbitan buku tanah Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah yaitu pada hari ketujuh yang dihitung pada tanggal berdasarkan daftar isian 301. Apabila hari ketujuh itu jatuh pada hari libur maka tanggal buku tanah akan diberi tanggal hari kerja berikutnya.⁸⁵

Di dalam UUHT seharusnya penanggalan buku tanah Hak Tanggungan pada hari ketujuh yang dihitung pada saat penerimaan berkas secara lengkap oleh Kantor Pertanahan. Hal tersebut dilakukan karena setelah penerimaan berkas secara lengkap, maka oleh Kantor Pertanahan langsung dimasukkan pada daftar Isian 301.

Waktu yang diperlukan untuk proses pendaftaran suatu Hak Tanggungan sejak APHT dan warkahnya diterima dengan lengkap sampai dengan ditandatanganinya Buku tanah Hak Tanggungan bisa kurang dari jangka waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, namun dalam praktik yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten

⁸⁵ Burhanuddin, wawancara, kepala seksi pendaftaran tanah dan Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, tanggal 14 Februari 2011

Lombok Tengah belum dapat dilaksanakan dengan alasan jumlah pendaftaran Hak Tanggungan setiap bulan sangat banyak, di samping itu sarana dan tenaga kerja (pegawai kantor) yang jumlahnya kurang.⁸⁶

AP. Parlindungan menyebutkan bahwa maksud penentuan pencatatan tanggal buku tanah Hak Tanggungan pada hari ketujuh tersebut adalah untuk mengantisipasi kemungkinan berlarut-larutnya pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat, sehingga Undang-Undang ini memberikan batas waktu pendaftaran tersebut (dalam hal ini sudah lengkap surat-suratnya) sudah dianggap berlangsung pada hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat di Kantor Pertanahan, meskipun mungkin baru pada hari lain (hari berikutnya) diserahkan kepada PPAT selaku kuasa pemohon Hak Tanggungan karena kesibukan dari kantor pertanahan. Hal ini dapat dimengerti karena pemrosesan pendaftaran tersebut masih dilakukan dengan manual, hal inilah yang dapat menunda pendaftaran tersebut apabila ada sanggahan dari pihak ketiga ataupun dijatuhkan sita sebelum pendaftaran ataupun ditarik kembali oleh kreditor.⁸⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan 3 (tiga) orang PPAT di Kabupaten Lombok Tengah, semuanya menjawab bahwa sertifikat Hak Tanggungan biasanya diterima dari Kantor Pertanahan 1,5

⁸⁶ Burhanuddin, wawancara, kepala seksi pendaftaran tanah dan Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, tanggal 14 Februari 2011

⁸⁷ AP. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Hak Tanggungan dan sejarah terbentuknya*, alumni, Bandung, hlm 55

sampai 2 bulan.⁸⁸ Bahkan pernah pihak Bank untuk memerintahkan pihak PPAT untuk menarik berkas yang ada di Kantor Pertanahan yang disebabkan pembayaran utang oleh debitor kepada kreditor/pihak Bank sudah lunas sedangkan sertipikat Hak Tanggungan sendiri belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 114 ayat (4) PMNA/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 menyebutkan bahwa :

“Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata bahwa berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang disyaratkan pada ayat (1) maupun karena pada dokumen yang sudah diserahkan terdapat cacat materi atau dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidak lengkapan berkas tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.”

Pasal 114 (6) PMNA/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 menyebutkan bahwa :

“Dalam hal terdapat ketidak lengkapan berkas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka tanggal Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tanggal hari ketujuh setelah diterimanya kelengkapan berkas tersebut, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi bertanggal hari kerja berikutnya”

⁸⁸ Bachtiar effendi, wawancara, karyawan/staf Notaris-PPAT azis saleman, SH, tanggal 21 februari 2011
 Saiful Bahri, wawancara karyawan/staf Kantor PPAT Zainul Islam,SH, tanggal 21 februari 2011
 Ibrahim, wawancara, karyawan/staf notaris I Nyoman Alit, SH.Mkn, tanggal 22 februari 2011.

Dari ketentuan di atas seharusnya seorang penerima Hak Tanggungan sudah dapat menerima kembali sertipikat Hak Tanggungan yang menjadi haknya yaitu antara 14 sampai dengan 21 hari, hal ini dihitung dari penyerahan berkas yang kurang lengkap oleh Kantor Pertanahan kepada PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari yang kemudian PPAT juga melengkapi kembali berkas yang kurang kemudian didaftarkan kepada Kantor Pertanahan yang kemudian Kantor Pertanahan mempunyai waktu 7 (tujuh) hari kerja untuk menerbitkan sertipikat.

Dalam Pasal 119 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 dikatakan bahwa:

“Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 114,115,116 dan 117, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan”

Pasal tersebut di atas menerangkan bahwa seharusnya pada tanggal hari ketujuh dimaksud, bukan hanya secara administrasi pembukuan saja terdaftar adanya Hak Tanggungan tetapi juga telah dibuktikan adanya Hak Tanggungan dengan terbitnya sertipikat Hak Tanggungan. Dalam hal apabila Hak Tanggungan tidak didaftarkan maka sertipikat hak tanggungan itu sendiri tidak bisa diterbitkan, hal ini menandakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan tidak terjadi. Berbeda apabila terlambat untuk didaftarkan, maka pada saat itu Hak Tanggungan belum lahir dan sertipikat hak Tanggungan belum dapat untuk diterbitkan.

Dengan belum terbitnya sertipikat Hak Tanggungan berarti belum pula memenuhi asas publisitas dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Hal ini dapat mengakibatkan atau mempengaruhi kedudukan kreditor, yang apabila ketika Buku Tanah Hak Tanggungan tersebut lahir maka kreditor akan menjadi kreditor *konkuren* bukan sebagai kreditor *preferent*.

B. Perlindungan hukum terhadap para pihak apabila jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dipenuhi

perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yaitu “perlindungan” dan “hukum”, yang artinya perlindungan menurut hukum atau perundang-undang yang berlaku. Perlindungan hukum menurut peraturan adalah jaminan perlindungan pemerintah dan/atau masyarakat kepada warga Negara dalam melaksanakan fungsi, hak, kewajiban dan peranannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸⁹

Dalam penulisan ini, perlindungan hukum maksudnya adalah hukum dijadikan tempat berlindung bagi para pihak yang terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya.

⁸⁹ <http://id.answers.yahoo.com/question/index?qid=20100523053341AAE9A6i>

Penyampaian berkas APHT oleh PPAT ke Kantor Pertanahan telah ditentukan batas waktunya yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Hal ini berarti pengiriman akta APHT dan warkah lainnya harus sudah terjadi sebelum atau pada hari ketujuh hari kerja, apabila pengiriman akta tersebut lewat dari hari ketujuh atau terjadi pelanggaran terhadap batas waktu 7 (tujuh) hari untuk pendaftaran dapat menyebabkan jatuhnya sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, namun aktanya sendiri tetap sah dan dapat didaftarkan.

Dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor pertanahan.”

Di samping ketentuan di atas, dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Ketentuan tersebut di atas memberikan perlindungan kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dengan tetap mengesahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan tetap dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan sekalipun PPAT yang bersangkutan tidak menyerahkan/menyampaikan berkasnya tepat waktu atau melampaui 7 (tujuh) hari kerja.

Demikian halnya juga dengan adanya ketentuan pembatasan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari *ketujuh* sejak berkas lengkap, sesungguhnya hal itu mengandung maksud untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditor maupun debitor.

Berdasarkan hasil penelitian pada bagian sebelumnya menunjukkan adanya ketidaktepatan waktu dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Lombok Tengah. Ketidaktepatan waktu tersebut terjadi pada pelaksanaan pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftarannya oleh PPAT atau karyawannya pada Kantor Pertanahan, maupun pada proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang ditandai dengan penerbitan buku-tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan yang tidak tepat waktunya.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka dalam rangka pemberian perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pendaftaran Hak Tanggungan tersebut perlu diberlakukan secara

tegas sanksi administratif kepada pejabat yang terkait dengan tugas pendaftaran Hak Tanggungan tersebut yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat Kantor Pertanahan dengan menerapkan ketentuan Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut :

- (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1), Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. teguran lisan
 - b. teguran tertulis
 - c. pemberhentian sementara dari jabatan
 - d. pemberhentian dari jabatan
- (2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenakan sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Di samping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga secara tegas menyebutkan:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran lisan sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Apabila ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat dijalankan atau diberlakukannya secara ketat, maka akan dapat memberikan

perlindungan hukum terhadap para pihak yang terkait dengan Hak Tanggungan tersebut, sebab mereka akan melakukan atau menjalankan aturan yang ada sesuai dengan semestinya, dan ketentuan hukum tersebut dibuat oleh Negara dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Dalam praktiknya, pejabat umum seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar aturan tersebut hanya diberikan sanksi teguran lisan oleh Kantor Pertanahan, dengan teguran lisan tersebut, mengharuskan PPAT dalam melakukan pendaftaran melampirkan surat keterangan atau pernyataan yang berisikan alasan tentang keterlambatan pengirimannya.⁹⁰

Sanksi berupa teguran lisan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan ini ternyata tidak memberikan efek jera bagi para PPAT dalam hal keterlambatan penyerahan APHT-nya, hal ini disebabkan karena apabila PPAT terlambat lagi maka akan diberikan sanksi yang sama lagi, seharusnya apabila PPAT terlambat lagi melakukan pendaftaran APHT-nya setidaknya diberikan sanksi yang lebih berat lagi.

Pejabat Kantor Pertanahan yang melakukan pelanggaran dalam hal melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan sejauh ini belum pernah menerima sanksi sesuai dengan Pasal 23 UUHT

⁹⁰ Ibrahim, wawancara, karyawan/staf notaris I Nyoman Alit, SH.Mkn, tanggal 22 februari 2011

mengenai sanksi bagi pejabat Kantor Pertanahan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁹¹

Berdasarkan hasil penelitian di atas, dapat dilihat bahwa dalam hal PPAT terlambat dalam melakukan pendaftaran APHT mendapatkan sanksi oleh Kantor Pertanahan meskipun sanksinya tidak terlalu berat, akan tetapi Pejabat Kantor Pertanahan sendiri tidak mendapatkan sanksi apapun sehingga hal ini terlihat tidak adil.

Berdasarkan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, keterlambatan pengiriman berkas APHT dan warkah lainnya untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan yang melampaui jangka waktu yang telah ditetapkan tidak mengakibatkan APHT-nya menjadi batal atau tidak dapat dilaksanakan proses pendaftarannya, akan tetapi APHT-nya tetap sah dan proses pendaftarannya tetap dapat dilaksanakan.

Keterlambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan dapat menimbulkan resiko, jika dikemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan atas objek Hak Tanggungan tersebut, hal ini akan menempatkan kreditor penerima Hak Tanggungan belum memiliki preferensi bagi pelunasan piutangnya atau masih menjadi kreditor konkuren. Kepada Pejabat Kantor Pertanahan dan PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas keterlambatan tersebut.

⁹¹ Burhanuddin, wawancara, kepala seksi pendaftaran tanah dan Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, tanggal 14 Februari 2011

Penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang berlarut-larut dan tidak tepat waktu berakibat pula pada ketidaktepatan janji PPAT kepada Bank selaku kreditor. Kondisi demikian sering menimbulkan ketegangan/disharmoni hubungan antara kreditor dan PPAT. Ketidaktepatan penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan telah menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak dan tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat, khususnya bagi kreditor yang telah memberikan dananya kepada debitor. Ketidaktepatan waktu penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan juga berakibat pada turunnya kepercayaan kreditor kepada PPAT.⁹²

Di dalam praktiknya, walaupun dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan terjadi keterlambatan dalam penyelesaiannya, tetapi belum pernah ada proses pendaftaran Hak Tanggungan yang terpaksa tidak dapat dilanjutkan sebagai akibat adanya peletakan sita oleh pengadilan atau penetapan objek Hak Tanggungan yang sedang didaftarkan Hak Tanggungannya sebagai *boedel* kepailitan.⁹³

Apabila dalam hal Hak Tanggungan sudah diajukan, tetapi pada hari ketiga terdapat pemberitahuan dan permohonan pencatatan sita jaminan, maka pemberian Hak Tanggungan sudah terlaksana pada saat penandatanganan APHT dihadapan PPAT yang bersangkutan. Apabila pada saat itu belum ada sita jaminan atas

⁹² Bachtiar effendi, wawancara, karyawan/staf Notaris-PPAT azis saleman, SH, tanggal 21 februari 2011

⁹³ Ibrahim, wawancara, karyawan/staf notaris I Nyoman Alit, SH.Mkn, tanggal 22 februari 2011

persil objek Hak Tanggungan, maka pemberi Hak Tanggungan memang masih dapat memberikan Hak Tanggungan, sehingga pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah sah. Tindakan seperti tersebut di atas dapat dibenarkan, karena *pertama*, pemberian Hak Tanggungan adalah tindakan membebani. *Kedua*, tindakan “memberikan” dan “menerima” Hak Tanggungan dalam APHT belum melahirkan apa-apa, karena pembebanan baru terjadi pada saat “pendaftaran Hak Tanggungan” oleh petugas kantor pertanahan. Apalagi kewenangan untuk mengambil tindakan hukum “pembebanan” atas persil jaminan, baru diisyaratkan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan.⁹⁴

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tahap lanjutan dari proses pemberian Hak Tanggungan atau pendaftaran APHT. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak yang harus dilaksanakan untuk menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Hal tersebut merupakan penegasan bahwa terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan.⁹⁵

Sjahdeini menuturkan “adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu objek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya

⁹⁴ Adrian sutedi, *Op.Cit*, hlm 185.

⁹⁵ Sutan Remy Sjahdeini. *Op.Cit*, hlm 43

dengan pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.⁹⁶ Hal ini berarti pencatatan dan pendaftaran tidak hanya cukup dalam suatu daftar pembukuan tetapi harus dibuktikan dengan adanya sertifikat Hak Tanggungan, sesuai yang dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa sertifikat Hak Tanggungan adalah merupakan bukti adanya Hak Tanggungan.

Dalam hal kreditor melakukan pembebanan Hak Tanggungan, maka Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan yang kuat terhadap kreditor, yaitu :⁹⁷

1. Kedudukan yang diutamakan (*droit de Preferent*)
2. Hak kreditor untuk menjual lelang dimanapun benda itu berada (*Droit de suite*)
3. Kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala haknya sekalipun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit.
4. Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur saat kelahiran Hak Tanggungan.
5. Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya.

Pada Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT dikemukakan bahwa: “Apabila debitor cedera janji, kreditor pemegang

⁹⁶ *ibid*

⁹⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit* hlm 416

Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.”

Hak mendahului kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bahkan berlaku sekalipun objek jaminan tersebut sudah dipindahtangankan kepada pihak lain (*droit de suite*). Dalam hal ini posisi pemegang hak baru menjadi penjamin atas utang debitor.⁹⁸

Keterlambatan pemberian pendaftaran Hak Tanggungan memberikan implikasi tidak segera terpenuhinya hak *preferent* dari kreditor. Akibatnya jika sementara dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan sebelum terbitnya sertifikat Hak Tanggungan terjadi perbuatan yang mengharuskan penjualan barang jaminan, misalnya berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka kedudukan kreditor adalah sebagai kreditor *konkuren*. Dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata dikatakan bahwa tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak lebih dulu, para kreditor konkuren semuanya secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh Undang-Undang.

⁹⁸ Materi kuliah teori dan praktek Hak Tanggungan, achmad chulaemi.

Penjualan atas benda-benda tersebut selanjutnya akan dibagi menurut perimbangan besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUHT ditetapkan bahwa dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap dinyatakan berwenang melakukan segala hak-haknya. Pada penjelasan Pasal 21 ditegaskan bahwa ketentuan tersebut untuk lebih memantapkan kedudukan *preferent* pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan. Kedudukan yang sedemikian istimewa diberikan Undang-Undang atau penyebutan sebagai kreditor *separatis* tidak berlaku bilamana hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar sebagai jaminan Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan adanya sertipikat Hak Tanggungan.

Pemegang Hak Tanggungan tergolong sebagai “*separatisten*” yaitu kreditor yang mempunyai hak yang berasal dari gadai dan hipotik atau hak jaminan lainnya. Kreditor separatis karena sifatnya sebagai pemilik suatu hak jaminan dilindungi secara *super preferent*. Jadi walaupun telah ada pernyataan *pailit* terhadap pemberi Hak Tanggungan tetapi jaminan hak tanggungan tidak terkena pailisemen dan tagihan kreditor tidak termasuk boedel pailit.⁹⁹

⁹⁹ Sudargo Gautama, *Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru*, Bandung, Citra Aditya bakti, 1998, hlm 91.

Selain perlindungan hukum untuk kreditor, Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan bagi debitor, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga, yaitu¹⁰⁰:

1. Perlindungan yang seimbang

Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor, tetapi perlindungan juga diberikan kepada debitor dan pemberi Hak Tanggungan. Bahkan perlindungan juga diberikan kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang kreditor dan debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli objek Hak Tanggungan.

2. Pemberian Hak Tanggungan dengan akta otentik

Droit de preference dan *droit de suite* sebagai 2 keistimewaan yang ada pada kreditor pemegang Hak Tanggungan mengurangi perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada kreditor lain dan pembeli objek Hak Tanggungan. Untuk mengimbangi 2 keistimewaan kreditor tersebut ditetapkan persyaratan bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda yang dijadikan jaminan. Salah satu syaratnya adalah bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan dengan akta otentik, dalam hal ini

¹⁰⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 418-420

Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Syarat Spesialitas

Adapun syarat yang kedua untuk mengimbangi keistimewaan kreditor tersebut adalah kewajiban dipenuhinya apa yang disebut syarat spesialitas. Dalam APHT selain nama, identitas dan domisili kreditor dan pemberi Hak Tanggungan, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya, juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan

4. Syarat publisitas

Pemberian Hak Tanggungan wajib untuk didaftarkan guna memenuhi syarat Publisitas, dengan dipenuhinya syarat publisitas ini maka dapat diketahui adanya Hak Tanggungan tersebut, siapa kreditor pemegang Hak Tanggungannya, piutang yang mana dan berapa jumlah utang yang dijamin serta benda-benda yang dijadikan sebagai jaminan. Sebagaimana diketahui data yang ada di Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum yang berkepentingan, termasuk data mengenai Hak Tanggungan tersebut.

5. Janji yang dilarang

Dalam rangka melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan, dalam Pasal 12 UUHT dilarang pemberian Hak Tanggungan disertai janji “bahwa apabila debitor cidera janji, kreditor karena hukum akan menjadi pemilik objek Hak Tanggungan”, walaupun diadakan janji demikian, maka perjanjian itu batal demi hukum .

6. Lain-lain

Berbagai ketentuan mengenai hapusnya Hak tanggungan, pembersihan Hak Tanggungan, royalti atau pencoretan Hak Tanggungan dan penjualan di bawah tangan dalam Pasal 18, 19, 20, dan 22 diadakan juga dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemberi Hak Tanggungan dan pembeli objek Hak Tanggungan.

Kepastian mengenai saat didaftarkan Hak Tanggungan adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*) terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memenuhi jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut maka Undang-Undang telah menentukan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan dan sanksi bagi Pejabat

Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Kantor Pertanahan apabila terjadi pelanggaran terhadap jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor maupun debitor.

BAB IV

Penutup

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan pembahasan di atas, maka dapat di tarik bebrapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah belum dapat terlaksana, yaitu dengan lewatnya pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ketujuh. Hal ini dimulai dari terlambatnya PPAT dalam mengirimkan APHT ke Kantor Pertanahan. Begitu pula dengan Kantor Pertanahan sendiri yang belum dapat melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang yaitu pada hari ketujuh, namun oleh Kantor Pertanahan seolah-olah secara hukum jangka waktu tersebut telah terpenuhi, hal tersebut dilakukan dengan pencantuman tanggal hari ketujuh lebih dahulu pada dokumen Hak Tanggungan, tetapi penyelesaian

atau penandatanganan dokumennya baru dapat dilaksanakan di kemudian hari tanpa batas waktu yang ditentukan. Seharusnya tanggal hari ketujuh tersebut bukan saja hanya sekedar tanggal pencantuman pada sertipikat Hak Tanggungan namun sudah harus terselesainya atau diterbitkannya sertipikat Hak Tanggungan. Kantor pertanahan sendiri berdalih hal ini disebabkan karena besarnya jumlah volume kerja pada Kantor Pertanahan tersebut sedangkan jumlah sarana dan tenaga kerja yang sedikit.

2. Perlindungan hukum terhadap para pihak apabila jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tidak dapat dipenuhi adalah dengan dilaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan berupa pengenaan sanksi administratif baik kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun kepada pejabat Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Di mana peraturan perundang-undangan diterbitkan guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada warga negaranya, dengan dilaksanakannya ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 maka PPAT maupun Pejabat Kantor Pertanahan sendiri akan melakukan atau menjalankan aturan yang ada sesuai dengan semestinya, sehingga kreditor mendapat perlindungan hukum yaitu menjadi kreditor *preferent*. Dalam praktiknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah belum dapat dilaksanakan secara tegas sehingga pejabat pembuat

akta tanah maupun pejabat kantor Pertanahan Kabupaten Lombok tengah belum ada dikenakan sanksi sehubungan dengan belum dapat memenuhi ketentuan Undang-Undang Hak tanggungan tersebut.

B. Saran.

Berdasarkan kesimpulan di atas ada beberapa saran yang penulis ajukan yaitu:

1. PPAT/Notaris hendaknya tidak melakukan penandatanganan APHT jika semua syarat dan kelengkapan untuk pendaftarannya belum terpenuhi secara lengkap, supaya pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan tidak melewati jangka waktu pendaftaran yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.
2. Pada kantor Pertanahan hendaknya sistem komputerisasi dibidang administrasi pendaftaran hak atas tanah termasuk di dalamnya Hak Tanggungan yang didukung sumber daya manusia yang handal sudah sewaktunya mendapat perhatian yang lebih serius
3. Perlunya peran Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional untuk menerapkan aturan mengenai sanksi bagi PPAT ataupun pejabat Kantor Pertanahan yang terlambat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan guna memberikan perlindungan hukum bagi para debitor dan kreditor.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- AP. Perlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Hak Tanggungan dan sejarah terbentuknya*, alumni, Bandung.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, cv Mandar Maju, Bandung 2008.
- Bambang Marhijanto, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Masa Kini*, Terbit Terang, Surabaya, 1999.
- I. G. N, Sugangga, *Hukum Waris Adat*, penerbit Universitas Dipenegoro, Semarang.
- Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Adat*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
-, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
-, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, buku 5, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2007.
- Purwahid Patrik dan kashadi, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.
-, *Hukum Jaminan edisi revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2007.
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.

....., *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*,
djambatan, Jakarta, 1999.

Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Grafindo
Persada, Jakarta, 2004.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu
Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Sri Soedewi Masjahoen, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok
Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, 1980.

ST. Remy sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan
Pokok Dan Masalah Yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Alumni,
Bandung, 1999.

Sudargo Gautama, *Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru*, Bandung,
Citra Aditya bakti, 1998.

Supriadi, *Hukum Agraria*, edisi 1 cetakan 2, Sinar Grafika, Jakarta 2008.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung,
2009.

Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-
Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan,
Jakarta, edisi 2007.

Peraturan Perundang-undangan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar Pokok-
Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas
Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997
tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24
tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1996
tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa
Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan
Kredit-Kredit Tertentu.